

REAL



Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.350	Grund m ²	940
Byggeår	1972	Energimærke	C +

Sagsnr. **7261168**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7261168
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 03.07.2026



<article class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none [--shadow-height:45px] has-data-writing-block:pointer-events-none has-data-writing-block:-mt(--shadow-height) has-data-writing-block:pt(--shadow-height) [&:has([data-writing-block])>*:pointer-events-auto scroll-mt-[calc(var(--header-height)+min(200px,max(70px,20svh)))]" dir="auto" data-turn-id="request-WEB:8a4c3eca-fed9-451b-ab94-1ffb1211df0a-3" data-testid="conversation-turn-8" data-scroll-anchor="true" data-turn="assistant"><div class="flex w-full flex-col gap-1 empty:hidden first:pt-[1px]"><div class="markdown prose dark:prose-invert w-full wrap-break-word light markdown-new-styling">På Holger Drachmanns Vej 6 i Haderslev får du et fint og indflytningsklart hus med en af digterkvarterets absolut bedste beliggenheder – helt ud til Spejderskoven. Her bor du roligt og naturskønt med en attraktiv placering, som sjældent udbydes.

Ejendommen er opført i 1972 og byder på 121 veludnyttede kvadratmeter med en god og funktionel planløsning, der fungerer rigtig godt i hverdagen. Boligen fremstår pæn og velholdt, så du kan flytte direkte ind og tage huset i brug fra dag ét. Det store opholdsmiljø med stue og spisestue i åben forbindelse giver en lys og indbydende ramme om familielivet, og fra stuen er der direkte adgang til terrassen, så inde- og udeliv bindes naturligt sammen.

Køkkenet ligger centralt i huset med nem adgang til både spiseafdeling og bryggers. Boligen rummer tre gode værelser, som gør huset oplagt til børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteværelse. Hertil kommer badeværelse samt separat toilet, hvilket er en klar fordel i en travl hverdag. Bryggerset har egen indgang og giver en praktisk overgang mellem ude og inde.

I 2014 blev der skiftet vinduer samt foretaget hulmurs- og loftisolering, hvilket bidrager til et godt indeklima og en mere energieffektiv bolig.

Til ejendommen hører et udhus på 36 kvadratmeter, hvoraf 15 kvadratmeter udgør carport, så der er fin plads til både bil og opbevaring.

Beliggenheden er helt særlig med direkte adgang til Spejderskoven og samtidig tæt på alle hverdagens fornødenheder – herunder skole, pasningstilbud, smuk natur og indkøb. Kombinationen af den rolige placering og den korte afstand til byens faciliteter gør dette til en oplagt bolig for familien, der ønsker et trygt og velfungerende hjem i et attraktivt kvarter

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7261168
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

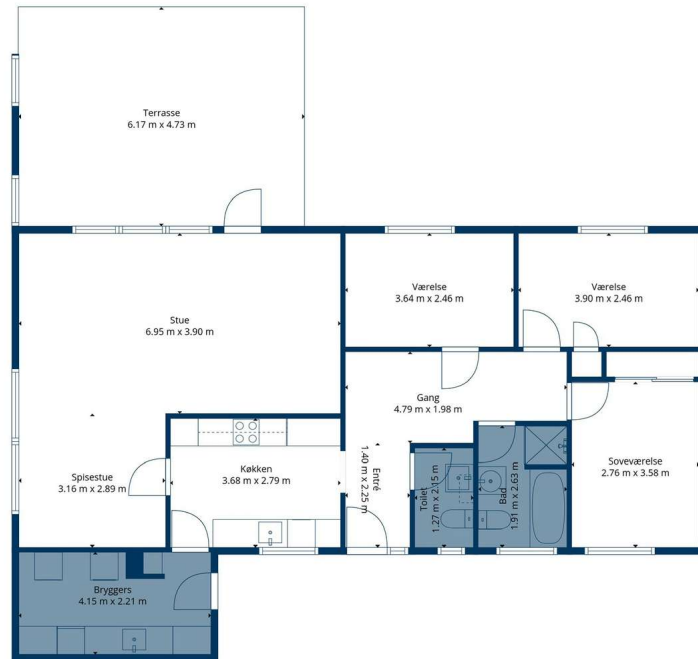
Dato: 03.07.2026



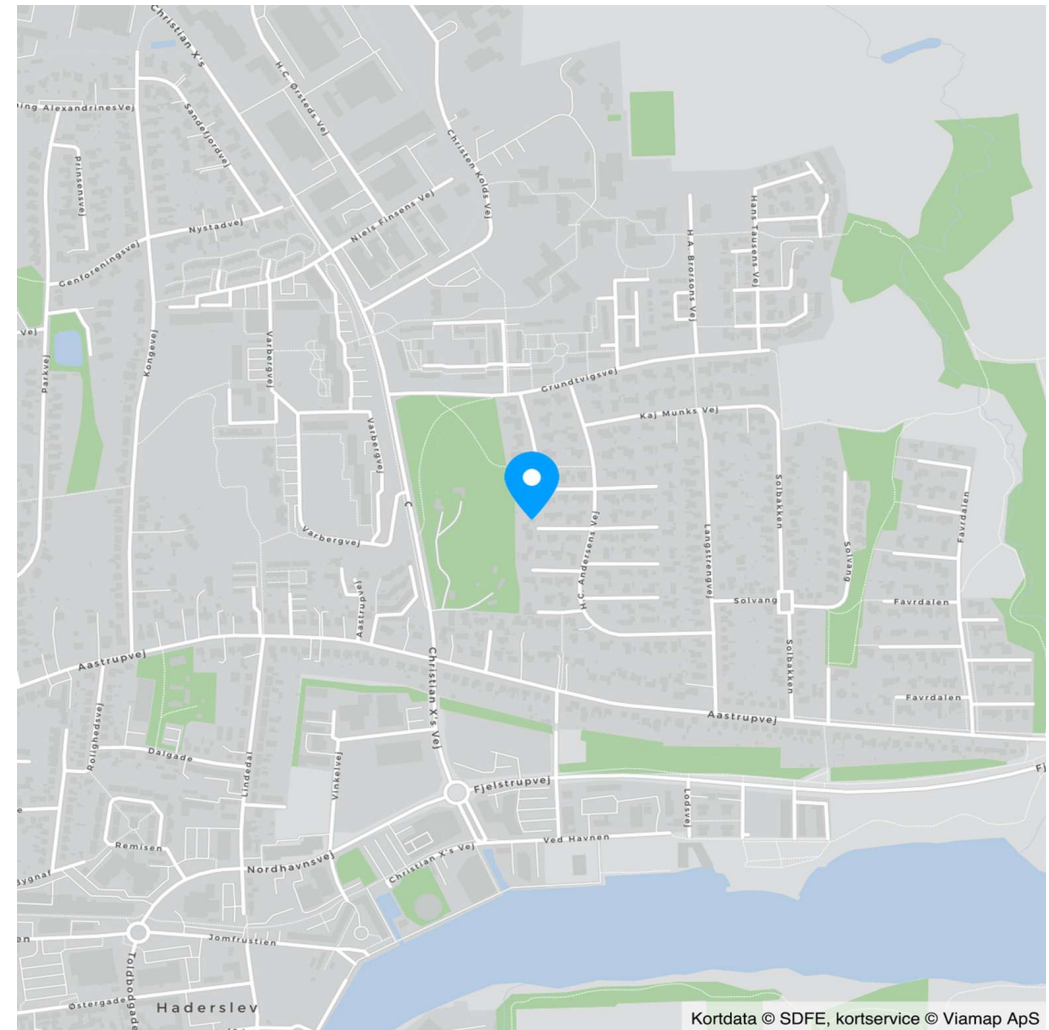
Adresse: Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7261168
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 03.07.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7261168
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 3896 Haderslev
BFE-nr.: 5764063
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Arealer**

Grundareal: 940 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 36 m²
Udhus: 8 m²
Udhus: 9 m²
Fritliggende overdækning: 6 m²
Drivhus: 12 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.651.000
Grundværdi: 913.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.320.800
Grundlag for grundskyld: 730.400

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.02.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr. 873
- Nr. 2: 04.09.1969 - Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv, parkering mv, forbud at drive erhvervsvirksomhed 41_HAD_3874

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.01 - Boligområde Langstrengvej

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 179-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 168-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er bliggende i et område med drikkevandsinteresser.
Olietank: afbændet

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplader, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7261168
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 03.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-
det.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgssopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Om efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7261168
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.736	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	9.276	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.122
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.563	I alt	kr.	2.116.572
Rottebekæmpelse	kr.	113			
Jordflytning	kr.	2	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	5.724			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.199			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.425 md. / 137.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.080 md. / 108.966 år v/27,25 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Holger Drachmanns Vej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7261168
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 03.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.140.000
Nr. 4: hovedstol kr. 229.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.