



REAL

Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	197
Kontantpris	2.475.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.258	Grund m2	39.758
Byggeår/ombygget	1980/1995	Energimærke	A2010

Sagsnr. **7261104**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Ringvej 24 byder på en sjældent vellykket kombination af et velfungerende hovedhus og særdeles anvendelige udbygninger, som tilsammen skaber ideelle rammer for både familieliv, hestehold og pladskrævende interesser. Ejendommen har været drevet som stutteri i mere end 40 år, og det ses tydeligt i både indretning, faciliteter og den gennemtænkte helhed.

Hovedhuset opvarmes via en luft-til-vand varmepumpe og suppleres af både genvex-ventilationsanlæg og solceller, hvilket sikrer et energieffektivt og moderne indeklima med lave driftsomkostninger. Boligen er indrettet med en rigtig god og praktisk planløsning. Stueplan byder på to stuer med fine indretningsmuligheder og god plads til både ophold og samvær, et velindrettet køkken med god arbejdsplads, et badeværelse samt et funktionelt bryggers med egen indgang. Planløsningen gør hverdagen nem og overskuelig, samtidig med at rummene hænger naturligt sammen.

På førstesalen finder man fire regulære værelser, der kan anvendes som børneværelser, soveværelse eller gæsteværelser, samt et badeværelse og et ekstra kontor, som er ideelt til hjemmearbejde eller studie. Indretningen giver god plads til den større familie og mulighed for at indrette sig fleksibelt efter behov.

I 1995 er der tilbygget en udestue, som fungerer som et naturligt samlingspunkt og en skøn forlængelse af boligen. Herfra er der frit udsyn til både hestene, stalden og de omkringliggende marker, og rummet indbyder til at nyde roen og omgivelserne året rundt.

Ejendommen suppleres af markante udbygninger med 223 m² hestestald, 186 m² udhus og en carport på 58 m², hvilket giver fremragende muligheder for fortsat hestehold, værksted, opbevaring eller andre hobby- og erhvervsformål. Grunden udgør ca. 3,97 hektar med landbrugspligt og tilbyder masser af plads, natur og privatliv.

Samtidig er beliggenheden særdeles attraktiv med kort afstand til motorvejsnettet og nem adgang til både Vojens, Hammelev og Haderslev. Det gør hverdagen let, uanset

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: Frederik Trans

Adresse: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

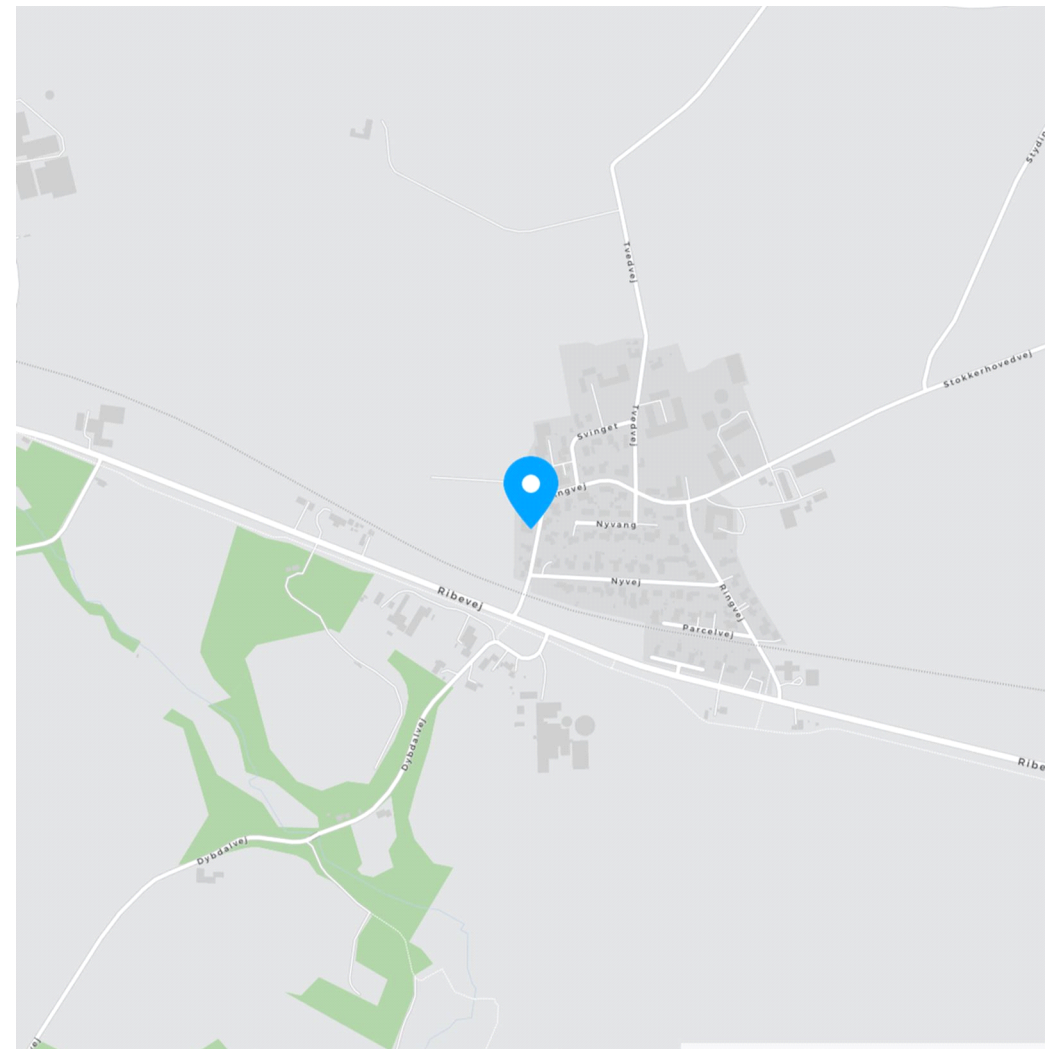
Dato: 27.01.2026



Adresse: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 27.01.2026





Adresse: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	104 Styding, Hammelev m.fl.
BFE-nr.:	9265212
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1980/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.736.000 kr.
Grundværdi:	678.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.388.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	542.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	39.758 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Carport:	58 m ²
Udhus:	186 m ²
Udhus:	223 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Kommuneplanramme: Blandet bolig- og erhvervsområde Ringvej - 15.20.BE.01

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - A14-3ab - Fælleskloakeret (spildevand og

overfladevand løber i samme ledning)

Kloakopland - A14-3aa - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kloakopland - A14-1 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Planlagt: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) i 2042

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Konsekvensområde for teknisk anlæg: Ejendommen er beliggende i et område med teknisk anlæg

Beskyttet natur (Sø på matrikel 104): Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.03.1940 lbnr. 925412-41 Tillægstekst Dok om at drage omsorg for, at der på samme intet findes i større højde end 1 m mv

Nr. 2 lyst d. 14.08.1973 lbnr. 925413-41 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 23.01.1974 lbnr. 1835-41 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, se matr 727 Had AKT 41_HAD_727 Rettelig lyst 23.01.1979

Nr. 4 lyst d. 01.05.1979 lbnr. 9447-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1008 Skrydstrup. AKT: 41_FRE_2

Nr. 5 lyst d. 07.01.1985 lbnr. 372-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformestation/anlæg mv, se matr 11

Nr. 6 lyst d. 08.09.2008 lbnr. 17454-41 Tillægstekst Dok om

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 salgsopstilling.
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.

Adresse: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.083	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.475.000
Grundskyld	kr.	6.726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	9.310	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.750
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	2.499.250
Rottebekæmpelse	kr.	192	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		27.098			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.328 md./ 159.941 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.773 md./ 129.277 år v/25,50%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 27.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Leonard, år 2021
Fryser mrk. Scan Cool
Emhætte mrk. Elica, år 2021
Ovn mrk. Siemens
Kogeplader mrk. Induktion
Opvaskemaskine mrk. Grundig, år 2022
Vaskemaskine mrk. Bosch
Tørretumbler mrk. Siemens

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 – 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.