



REAL

## Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>197</b>
Kontant	<b>2.475.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.046</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>39.758</b>
Byggeår/ombygget	<b>1980/1995</b>	Energimærke	<b>A2010 +</b>

Sagsnr. **7261104**

---

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.dk/6100)

## Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 7261104  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 17.04.2026



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 genventilationsanlæg 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 m<sup>2</sup> hestestald, 186 m<sup>2</sup> udhus og en carport på 58 m<sup>2</sup>, 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 om du pendler, har brug for byens faciliteter eller blot ønsker at kombinere landlig idyl med god infrastruktur. En ejendom, hvor bolig, udbygninger, jord, energiløsninger og beliggenhed går op i en højere enhed.

### 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. 2.046

Dato: 17.04.2026

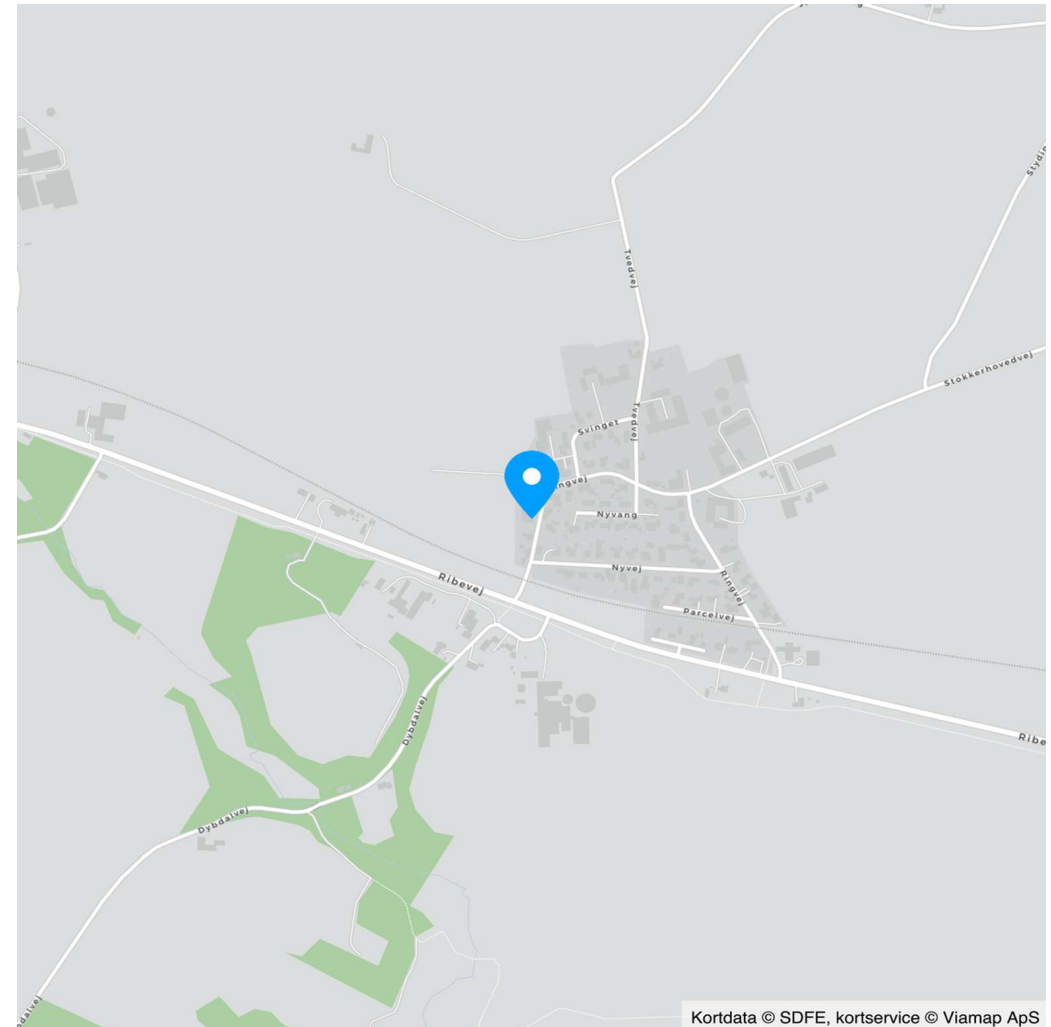




Adresse: Ringvej 24, Styding, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.475.000

Sagsnr.: 7261104  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 17.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 7261104  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 39.758 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 197 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 25 m<sup>2</sup>  
Udhus: 223 m<sup>2</sup>  
Carport: 58 m<sup>2</sup>  
Udhus: 186 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.03.1940 - Dok om at drage omsorg for, at der på samme intet findes i større højde end 1 m mv  
- Nr. 2: 14.08.1973 - Dok om højspænding mv, Om resp se akt  
- Nr. 3: 23.01.1974 - Dok om adgangs begrænsning mv, se matr 727 Had Retteligt lyst 23.01.1979  
- Nr. 4: 01.05.1979 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1008 Skrydstrup. 41\_FRE\_2  
- Nr. 5: 07.01.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation/anlæg mv, se matr 11  
- Nr. 6: 08.09.2008 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 104,

**Planer**

Kommuneplan 15.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ringvej

Kloakopland - A14-3ab

Eksisterende kloaktype for området: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Årstal for planlagt ændring af status 2040

Årstal for planlagt ikrafttrædelse 2042

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Leonard, år 202 - Fryser mrk. Scan Cool - Emhætte mrk. Elica, år 2021 - Ovn mrk. Siemens - Kogepåler med Induktion - Opvaskemaskine mrk. Grundig, år 2022 - Vaskemaskine mrk. Bosch - Tørretumbler mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 7261104  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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/forsikringstilbud-  
det.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2010



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

Sagsnr.: 7261104  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.083	Kontantpris	kr.	2.475.000
Grundskyld	kr.	6.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.750
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	2.491.750
Rottebekæmpelse	kr.	192			
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.	6.606			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.556			

**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 13.489 md. / 161.864 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.721 md. / 128.656 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 2.046

Dato: 17.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**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.

**Plantegning**

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

**Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Enten:

[Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.]

Eller:

[Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsejendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.]

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.