

A photograph of a modern villa with a large garage and wooden cladding. The villa is situated on a grassy area with trees in the background. The sky is blue with some clouds. The villa has a large garage on the left and a main entrance on the right. The facade is made of horizontal wooden slats and vertical grey panels. There are some windows on the right side. The villa is surrounded by a concrete driveway and a lawn. A small playground is visible on the left side of the lawn.

REAL

Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	178
Kontant	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.236	Grund m ²	1.049
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **7261454**

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: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 13.08.2026



Velkommen til Pamhule Søpark 2 – en moderne og arkitekttegnet villa fra 2009, hvor gennemtænkt arkitektur og en helt særlig beliggenhed går hånd i hånd.

Her bor I i nogle fantastiske, naturrige omgivelser, hvor udsigten og landskabet omkring huset bliver en naturlig del af hverdagen. Fra boligen og haven er der et skønt kig ud over de grønne arealer, og de åbne omgivelser giver en helt særlig følelse af luft, ro og privatliv. Det er en beliggenhed, hvor årstiderne kan følges tæt, og hvor naturen nærmest bliver en forlængelse af både boligen og haven.

Villaen byder på 178 veludnyttede kvadrater i ét plan og er indrettet med familien for øje. Her får I fire gode værelser, to badeværelser, et praktisk bryggers samt et stort og indbydende køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. De store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald og trækker samtidig udsigten og de grønne omgivelser helt ind i boligen.

Boligens arkitektur er enkel og tidløs med træfacader og et karakteristisk tagdesign, der giver huset sit helt eget udtryk. Samtidig er der tænkt på både komfort og energiforbrug med blandt andet jordvarmeanlæg og energimærke B.

Udenfor venter en 1.049 m² stor grund, hvor der er god plads til både familieliv, leg og afslapning. De dejlige terrassemiljøer giver mulighed for at nyde solen og de rolige omgivelser, mens udsigten over naturen skaber en skøn kulisser omkring udelivet. Her er det let at forestille sig lange sommeraftener på terrassen, morgenkaffen i solen og børnene, der leger i haven.

Pamhule Søpark er et roligt og attraktivt område med naturen helt tæt på. Her får I følelsen af at bo tilbagetrukket og ugeneret, samtidig med at Haderslev centrum og hverdagens fornødenheder blot ligger få minutters kørsel væk. En kombination, der gør beliggenheden helt særlig.

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.

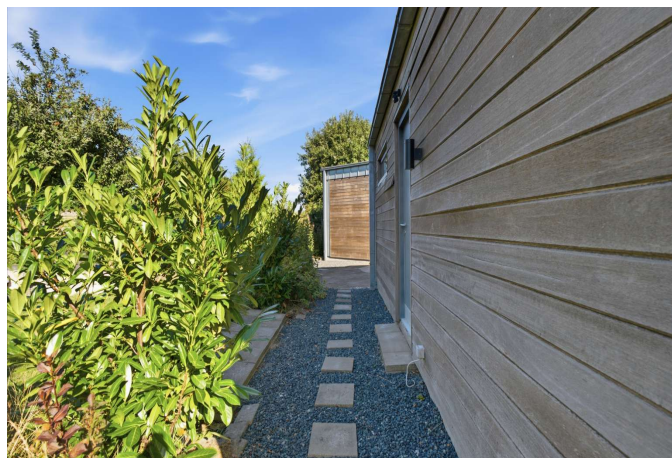
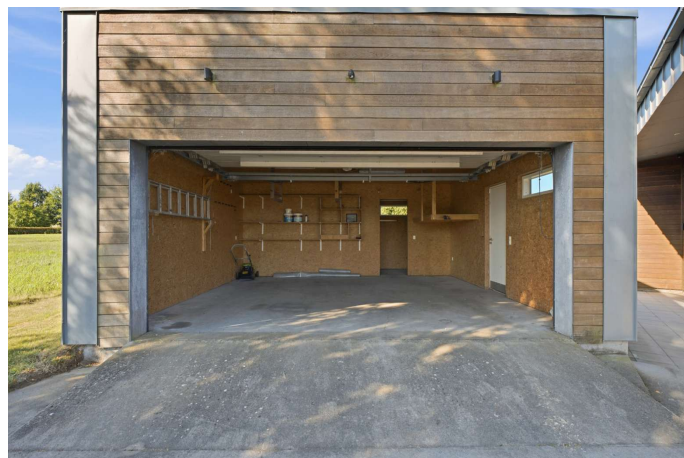
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

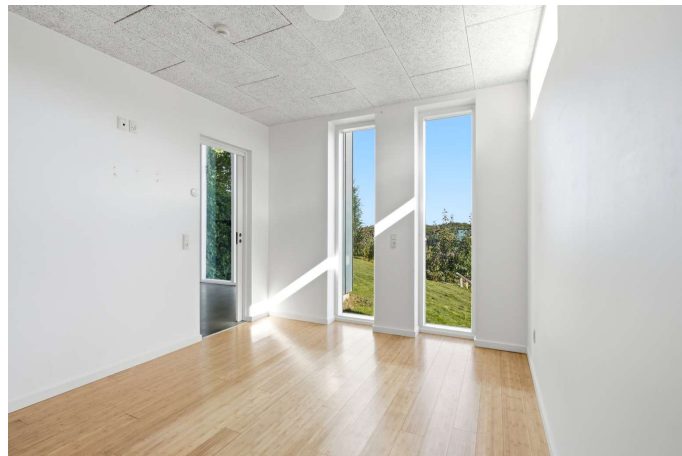
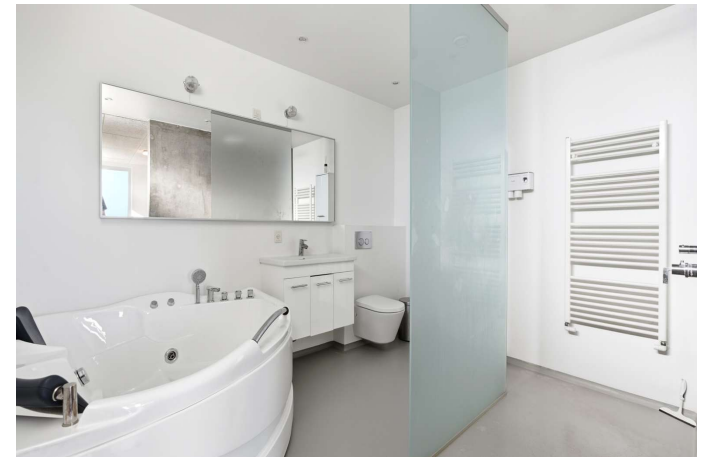
Dato: 13.08.2026



Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

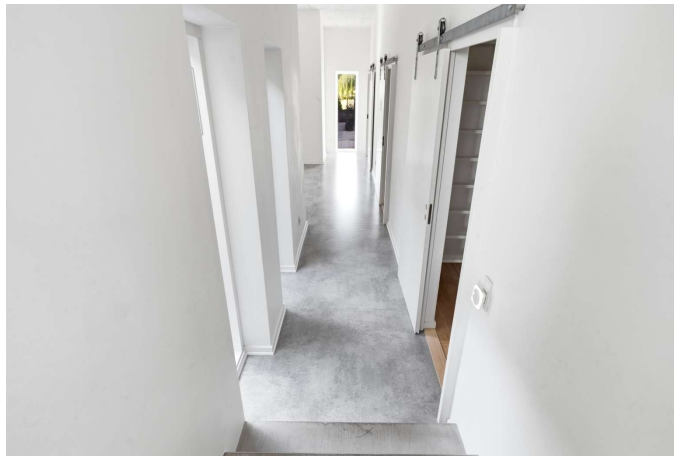
Dato: 13.08.2026



Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

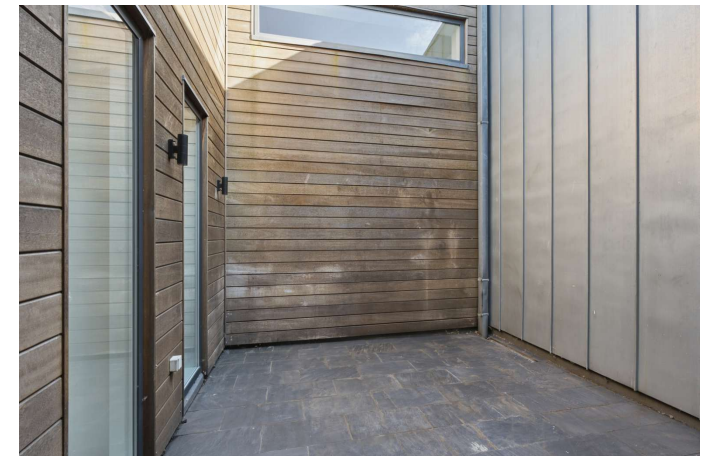
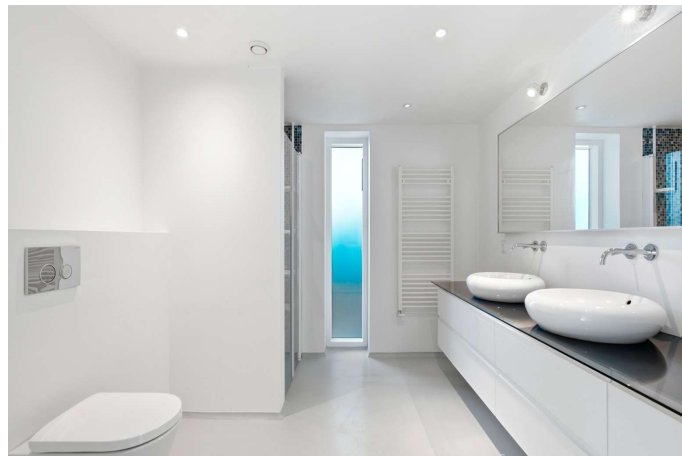
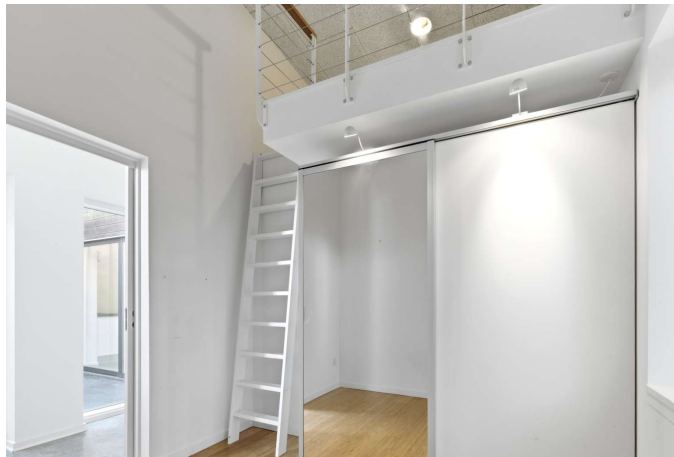
Dato: 13.08.2026



Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

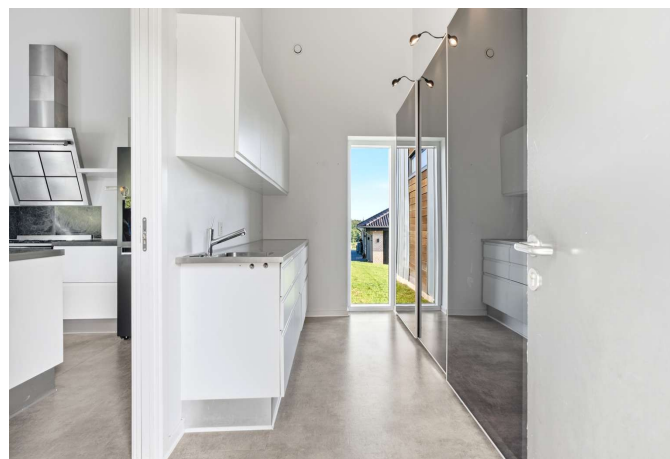
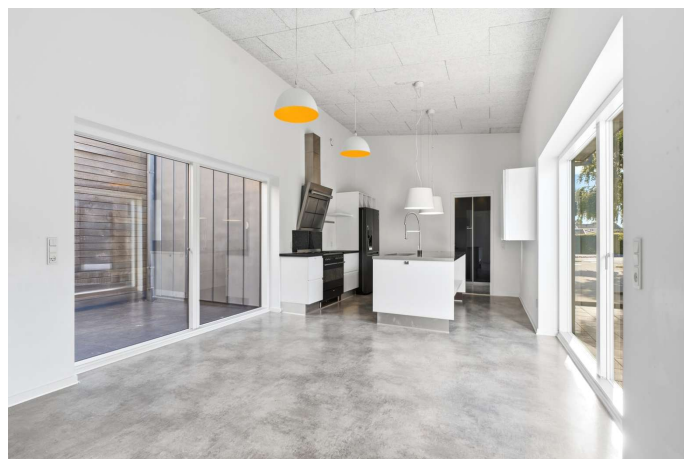
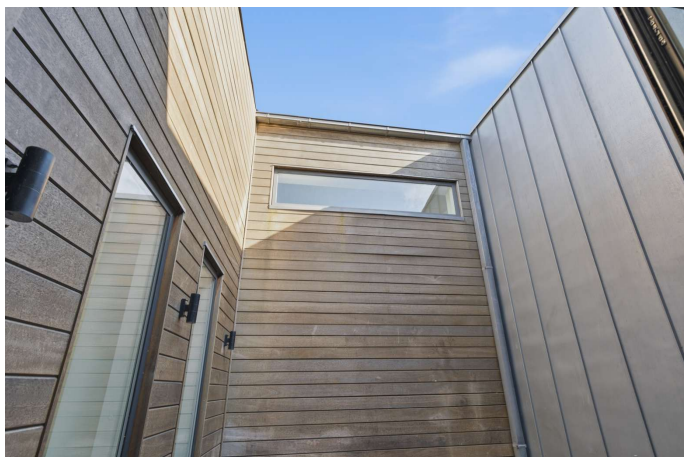
Dato: 13.08.2026



Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 13.08.2026



Dato: 13.08.2026





Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 204ac Marstrup, Hoptrup
BFE-nr.: 100014959
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.228.000
Grundværdi: 455.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.782.400
Grundlag for grundskyld: 364.000

Arealer**

Grundareal: 1.049 m²
Boligareal i alt: 178 m²
Øvrige arealer:
Garage: 56 m²

** 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: 18.12.1886 - Bondeskovforpligtelse, se 204 Marstrup vedr. muligt, ej i akt.
- Nr. 2: 02.07.2009 - Vedtægter for Grundejerforeningen Pamhule mv se matr. 204B Marstrup 41_MAR_B204

Planer

Kommuneplan 17.10.BO.05 - Boligområde Pamhule Søpark
Lokalplan 15.45.3-1 - Boligområde ved Pamhule Sø

Varmeplan: Udvidelse af Haderslev Fjernvarme forsyningsområde
Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG), Emhætte, Komfur (Smeg), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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.

Fjernvarme og abonnement

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling 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.

Privat fællesvej

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 10.490 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Der er budgetteret for perioden 01/01/2026 - 31/12/2026 et varmekonsum på 8521,6 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
 Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.090	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.623	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	127	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring ansl.	kr.	6.000	I alt	kr.	2.731.299
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Fjernvarme abonnement	kr.	3.204			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.831			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.727 md. / 176.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.706 md. / 140.473 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: 09.07.2026

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: Pamhule Søpark 2, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261454
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 13.08.2026

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. 2.018.000
Nr. 4: hovedstol kr. 345.000
Nr. 5: hovedstol kr. 100.000
Nr. 6: hovedstol kr. 304.000
Nr. 7: hovedstol kr. 160.000
Nr. 8: hovedstol kr. 1.656.000
Nr. 9: hovedstol kr. 175.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Pamhule

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.