

REAL



Kalmargårdparken 5, Marstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.608	Grund m ²	1.133
Byggeår	2017	Energimærke	+ A2015

Sagsnr. **7261277**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 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: Kalmargårdparken 5, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261277
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 08.09.2026



Velindrettet villa med jordvarme og 4 værelser

I Marstrup, blot 6-7 minutters kørsel fra Haderslev, finder I denne flotte og velholdte villa fra 2017. Her får I en moderne bolig med en gennemtænkt planløsning, lave driftsudgifter via jordvarme og gode rammer for familieliv.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med spiseafdelingen. Herfra skaber de franske døre en flot overgang til den rummelige stue, hvor familien kan samles i mere rolige omgivelser. Indretningen giver en god balance mellem åbne fællesarealer og mulighed for at trække sig tilbage, når der er behov for det.

Huset er indrettet med en separat forældreafdeling, hvor soveværelset har direkte adgang til et walk-through closet samt eget badeværelse. Derudover rummer boligen to gode børneværelser, endnu et værelse som oplagt kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum samt et ekstra badeværelse, der betjener resten af huset.

Praktikken er også tænkt ind med bryggers, carport og tilhørende depotrum. Overalt fremstår boligen velholdt og klar til indflytning.

Marstrup er et velfungerende lokalsamfund med et stærkt fællesskab og gode rammer for både børn og voksne. Samtidig er der kort afstand til Haderslevs mange muligheder inden for indkøb, skole, fritidsaktiviteter og byliv.

En moderne og indflytningsklar villa, hvor komfort, funktionalitet og familievenlige omgivelser går hånd i hånd.

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

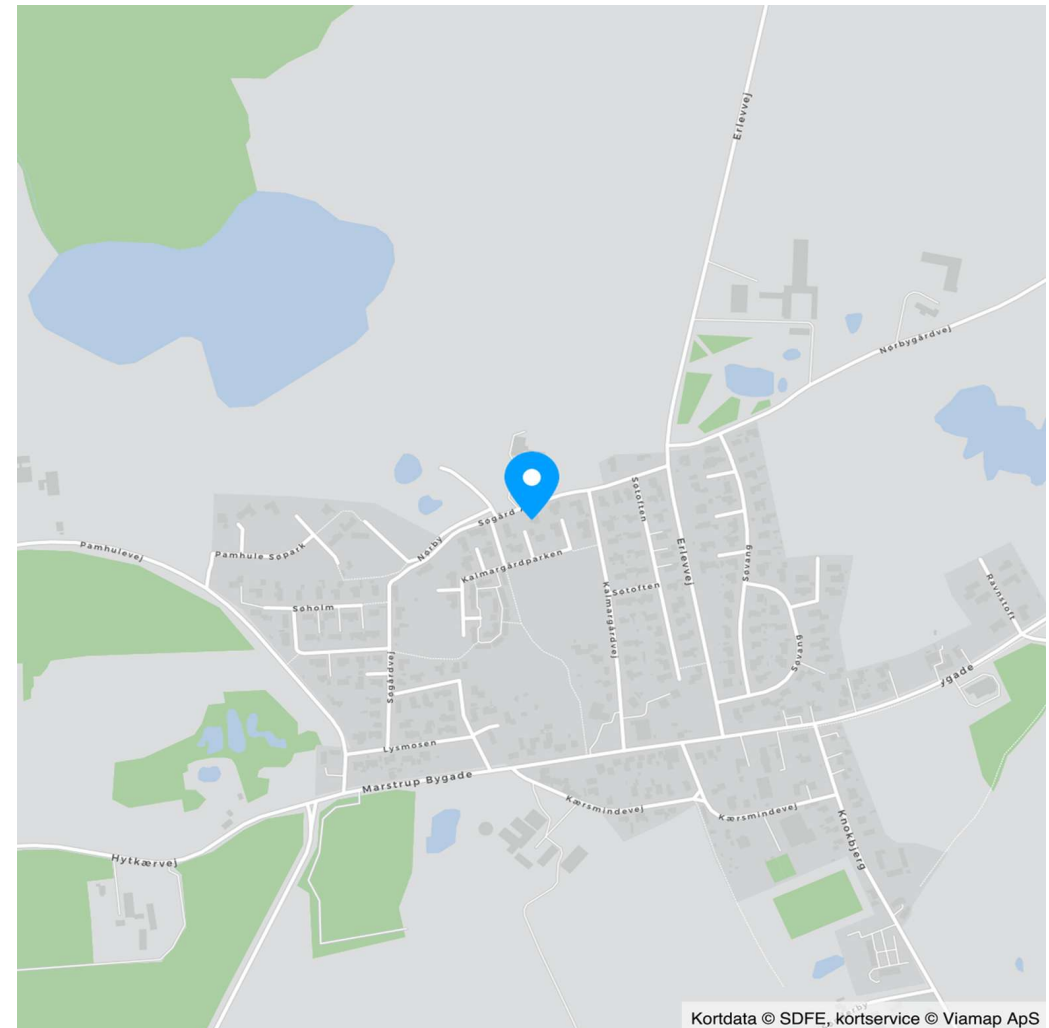
Adresse: Kalmargårdparken 5, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261277
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 08.09.2026



Dato: 08.09.2026





Adresse: Kalmargårdparken 5, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261277
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 563d Marstrup, Hoptrup
BFE-nr.: 9723731
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.703.000
Grundværdi: 304.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.362.400
Grundlag for grundskyld: 243.200

Arealer**

Grundareal: 1.133 m²
Boligareal i alt: 167 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 7 m²
Indbygget carport: 32 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: 22.03.1988 - Lokalplan nr. 15.45-1., se matr. 316.
- Nr. 2: 15.04.2004 - Lokalplan nr. 15.45.1-1. Vedr matr. 563, 613Se matr. 316.
- Nr. 3: 23.06.2005 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fortrin

Planer

Kommuneplan
Kommuneplan 17.10.BO.03 - Boligområde Kalmargårdparken
Lokalplan 15.45.1-1 - Boligområdet Kalmargårdparken

Varmeplan: Varmeplan - udvidelse af Haderslev Fjernvarme forsyningsområde

Spildevandsplan: Kloakopland - 025-1 - Separat kloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Byggeskadeforsikring: Frida Forsikring

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens, 2016), Fryser (Siemens, 2016), Emhætte (Siemens, 2016), Ovn (Siemens, 2016), Kogeplade (Siemens, 2016), Opvaskemaskine (Siemens, 2016)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kalmargårdparken 5, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261277
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr. 44470594

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.033 Forbrug: 1.685 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke + A2015



Adresse: Kalmargårdparken 5, Marstrup, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261277
 Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.948	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	3.089	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	117	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Kontingent til Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	2.828.650
Husforsikring	kr.	4.453			
Renovation	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.295		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.423 md. / 185.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.260 md. / 147.123 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kalmargårdparken 5, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261277
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 08.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 4: hovedstol kr. 1.823.000
Nr. 5: hovedstol kr. 500.000
Nr. 6: hovedstol kr. 103.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Kalmargårdparkens
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.