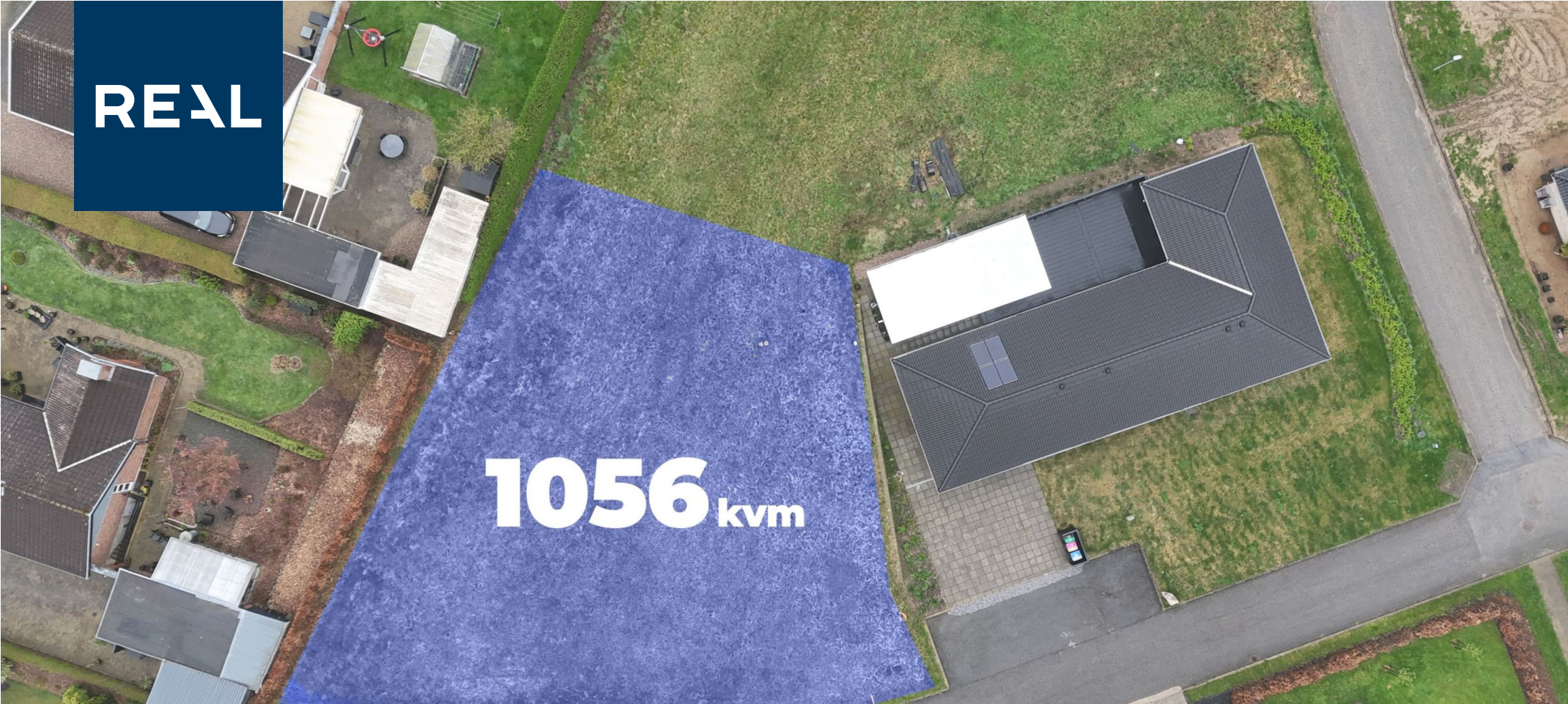


An aerial photograph of a residential property. A large, irregularly shaped area of the lawn is highlighted in a vibrant blue color. Overlaid on this blue area is the text '1056 kvm' in white. To the left of the blue area is a dark blue square containing the word 'REAL' in white. To the right of the blue area is a large, modern house with a dark grey tiled roof and a white section. The house is surrounded by green grass and a paved driveway. In the background, other houses and a road are visible.

REAL

1056 kvm

Pamhule Søpark 17, Marstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
295.000
25.000
425

Grund m2

1.056

Sagsnr. **726547**

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: Pamhule Søpark 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 726547
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Grundens placering i det rolige boligområde gør den til det perfekte sted at bygge dit nye hjem med plads til børnenes leg i haven.

Grunden tilbyder masser af muligheder for at designe og opføre din drømmebolig. Placeringen tæt på søen giver en fantastisk udsigt og en følelse af fred og ro. Med en grundstørrelse på 1056 m² er der masser af plads til at skabe en rummelig og komfortabel bolig lige efter dine ønsker med masser af plads til have og udendørs opholdsområder.

Marstrup er en hyggelig landsby med bl.a. en købmand, børnehave, idrætsforening og andre faciliteter. Og Haderslev er kun en kort køretur væk med endnu flere muligheder. Der er også nem adgang til motorvej E45, hvilket gør det nemt at komme rundt i regionen.

Byggegrunden på Pamhule Søpark 8 er den perfekte mulighed for dig, der ønsker at opføre din drømmebolig tæt på Haderslev samtidig med, at du kommer til at bo i en rolig landsby omgivet af pragtfuld natur.

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.

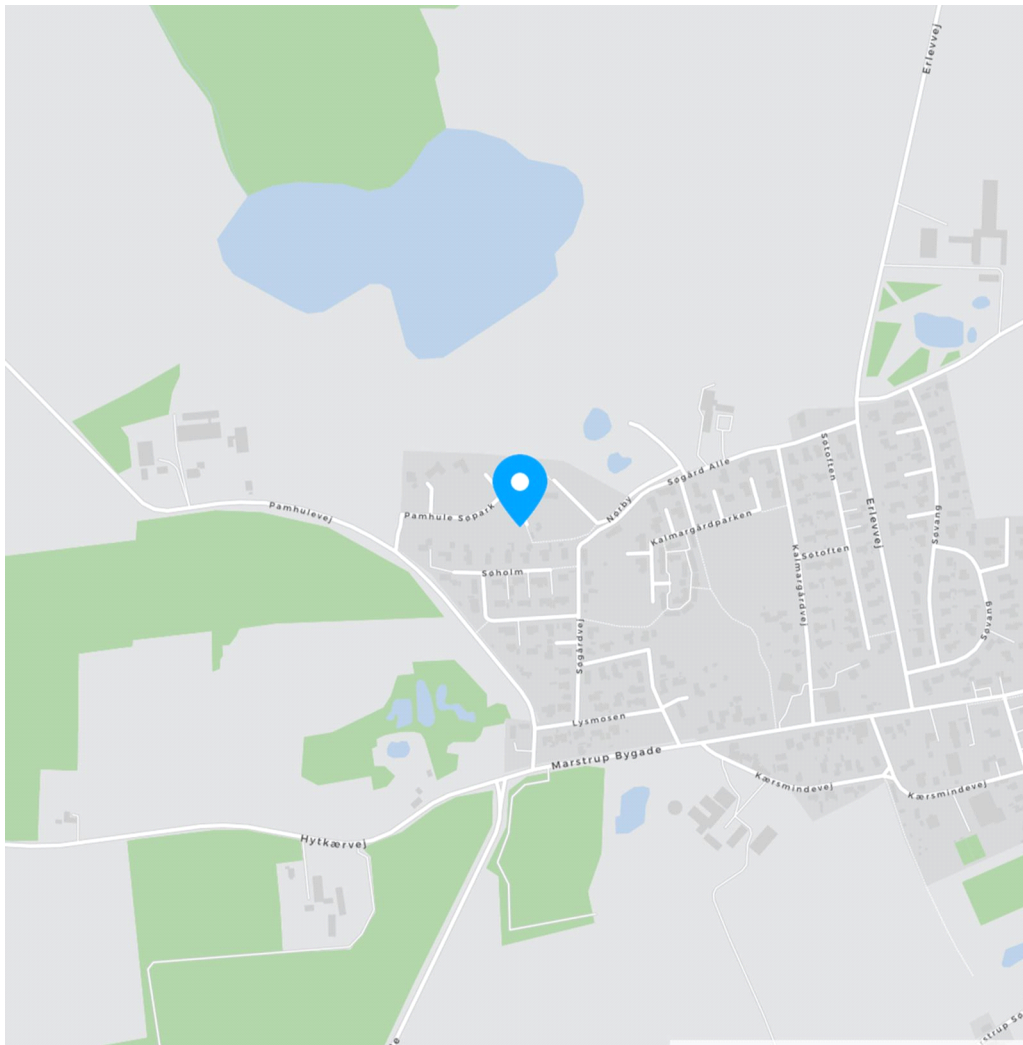
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Pamhule Søpark 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 726547
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 31.01.2026





Adresse: Pamhule Søpark 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 726547
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 204 f Marstrup, Hoptrup
BFE-nr.: 100014936
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles/privat
Kloak:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 297.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 238.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.056 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan: Boligområde ved Pamhule Sø

Byplan: Boligområde Søgårdvej

Maksimal bebyggelsesprocent 30 %

Maksimalt antal etager 1.5

Maksimal bygningshøjde 8.5 m

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

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1886 lbnr. 926235-41 Tillægstekst Bondeskovforpligtelse, se 204 Marstrup vedr. muligt, ej i akt.

Nr. 2 lyst d. 02.07.2009 lbnr. 10784-41 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Pamhule mv se matr. 204B Marstrup AKT 41_MAR_B204

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Pamhule Søpark 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 726547
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Pamhule Søpark 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 726547
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.018	Kontantpris/udbetaling	kr.	295.000
Grundejerforening	kr.	2.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
Jordflytning	kr.	2	I alt	kr.	298.650
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	75	Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		5.095			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.728 md./ 20.741 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.371 md./ 16.448 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: 31.01.2026
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: Pamhule Søpark 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 726547
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Pamhule

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 – 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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som