



REAL

Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	106
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.172	Grund m2	831
Byggear/ombygget	1962/2024		

Sagsnr. **469-6199**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

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: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Flot , rummeligt og nyrenoveret sommerhus i 1. række til Kattegat ! Dette skønne og harmoniske sommerhus, ligger i skønt og roligt område umiddelbart syd for Øster Hurup by , i cykelafstand til byens faciliteter med charmerende beliggenhed ned til en del af Haslevgaarde Å der løber umiddelbart ved ejendommen. her kan du f.eks søsætte din kano og tage en lille sejltur ud mod kattegat.

Huset , med areal ialt 111 m2 samt flot udhus i boligkvalitet på 20 m2. , har masser af charme og kvaliteter og der er kræset om detaljerne, så man føler sig godt tilpas med masser af lys og udsigt, til bl.a det blå Kattegat fra alle husets opholdsrum der vender mod øst.

Som nævnt er huset netop renoveret i væsentlig grad, så det fremstår i super stand.

Ny tagdækning i pap med græsbeplantning.

Ny facade i sort træbeklædning

Flot og særdeles stort, proff. terrasseanlæg fra april 2025

Gæstehus med stort værelse samt badeværelse (ej reg. til bolig)

Flot opdateret interiør med gedigne plankegulve og loft til kip.

Udgang til østvendt have fra alle rum.

Rolig beliggenhed.

Havudsigt fra 1. række.

Velkommen indenfor til fordelingsgang der giver adgang til både opholdsrum og værelsesafdeling mv. Ialt findes der 3 gode og lyse værelser , og alle værelserne har direkte adgang ud mod østsiden, og derved også udsigt til havet. Husets badeværelse er ekstraordinært stort og fremstår lyst og skønt, med bruseniche og bademiljø. I badeværelset er installeret vaskesøjle samt skabe. Fra entreen bevæger man sig videre til opholdsafdelingen: Stor , lys og højloftet stue i forbindelse med det skønne praktiske køkken. Fortsættes.....

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: Hans Cortsen

Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025

Stuen er særdeles rummelig med godt lysindfald og har både opholdsafdeling og spiseafdeling. I stuen er installeret brændeovn og øvrig opvarmning sker via elpaneler. Køkkenet fremstår elegant og praktisk og etableret så der er havudsigt fra både stue og køkkenafsnit. Stuen og køkkenet har gulve i gedigne planker der fremstår i natur. Fra stuen er adgang til rummelig havestue med flere udgange til den store nye, hævede terrasse, hvorfra man kan nyde den uhindrede og storslåede udsigt til Havet.

Udenfor ejendommen, umiddelbart ved indgangen, er en skøn detalje, i form af brusearrangement til anvendelse når man har været en tur i Kattegats bølger , så kan man tage en dusch.

Til huset hører et gæstehus på ca 20 m2 , der er bygget i samme stil som hovedhuset, med træfacade og ny tagdækning i pap med græsbelægning. Denne bygning indeholder skønt opholdsrum med mulighed for overnatning, og der er installeret godt og praktisk badeværelse/bryggers i bygningen. Desuden findes redskabsrum ifm. udhuset. (udhuset er ikke reg til bolig)

Som nævnt er der rig mulighed for at nyde udelivet omkring ejendommen. Mod syd og i forbindelse med boligen, findes skøn terrasse . desuden er der i april 2025 etableret flot og stor kvalitetsterrasse i forbindelse med udestuen, hvor der kan åbnes fra både øst og sydsiden fra udestuen.

Sommerhuset er beliggende i det attraktive Øster Hurup område , med kort afstand til bylivet , og med den rolige beliggenhed som huset har, kan du også blot nyde livet fra det rummelige, hus, eller de prægtige terrasser, hvorfra du kan holde øje med Kattegats blå vandspejl.

For de naturinteresserede, er der kort afstand til Lille Vildmoses lysaligheder. Tofte Skov ligger umiddelbart nord for Øster Hurup by , og ca 8 km nord for byen, ligger Lille Vildmose reservatet, hvor du kan møde både Elge, kronvildt og Vildsvin.

Lille Vildmose der med sit store og varierede dyre- og planteliv er særdeles attraktiv for naturelskeren. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgresrvat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. Lille Vildmose Centret er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. Masser af skøn natur.

Klik på nedenstående link, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

"<http://www.lillevildmose.dk/>"

Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025



Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025



Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

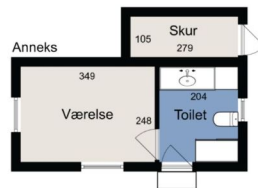


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025





Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	1 cg Haslevgårde, Als
BFE-nr.:	3341049
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Fællest vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	1962/2024

Arealer

Grundareal udgør:	831 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	111 m ²
- heraf Udestue	15 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1962 lbnr. 1862-77 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
reklameskilte mv Filnavn: 77_B_642

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.658.000 kr.
Grundværdi:	639.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.326.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	511.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Al møblement, tekniske artikler, hårde hvidevarer og køkkengrej, senge madrasser og skabe medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers
personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Anvendelsesudgifter er anslået .

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.264	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.950			
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	2.517.850
Skorstensfejning	kr.	695	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	900			
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Ejerudgift i alt 1 år		26.069			

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 13.339 md./ 160.070 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.989 md./ 119.862 år v/34,38%
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: 06.12.2025
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: Haslevgaarde Strand 10, Haslevgaarde, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6199
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 06.12.2025

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:

Ingen

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:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i :

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Fuldkombineret / Svamp / Insekt / Rådska-

de / Udvidet rørska-

de. Årlig præmie pt. Kr 5.500,00

Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.