

Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**120**
Kontant	**795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.501**	Grund m^2	**4.073**
Byggeår	**1971**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **7261304**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
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: Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000
Sagsnr.: 7261304
Ejerudgift/md.: kr. 1.501
Dato: 19.11.2026



Rummelig villa med 4.073 m² grund og masser af potentiale

På Knokbjerg 61 i Marstrup får I en rummelig villa fra 1971 med en god og gennemtænkt indretning samt en imponerende grund på hele 4.073 m². Her er der plads til at skabe et hjem, der passer til netop jeres ønsker, og samtidig mulighed for at erhverve en bolig til en attraktiv pris.

Huset fremstår i original stand og er derfor oplagt for jer, der ikke er bange for at tage fat og kan se mulighederne i en bolig, der trænger til en modernisering. Planløsningen er allerede rigtig god og giver et solidt udgangspunkt for at skabe et moderne hjem.

Fra den lange fordelingsgang er der adgang til tre gode værelser, et badeværelse og et gæstetoilet. Boligen rummer desuden et køkken samt en stor og dejlig stue, som giver god plads til både spisebord, sofaarrangement og familiens fælles stunder. Herudover får I en separat forældreafdeling med et stort soveværelse, hvilket giver en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling.

Udenfor venter den store grund på 4.073 m², som giver masser af plads omkring huset. Her er gode muligheder for at skabe en stor have, hyggelige terrasseområder, legearealer eller blot nyde den ekstra plads og ro, som den store grund giver.

Ejendommen ligger i en lukket lomme i det lille lokalsamfund Marstrup, hvor I får en rolig beliggenhed med gode omgivelser omkring jer. Knokbjerg 61 er derfor et oplagt valg for jer, der leder efter en bolig med en god planløsning, masser af plads og et stort potentiale – og som samtidig har lyst til at sætte jeres eget præg på hjemmet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261304
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 19.11.2026







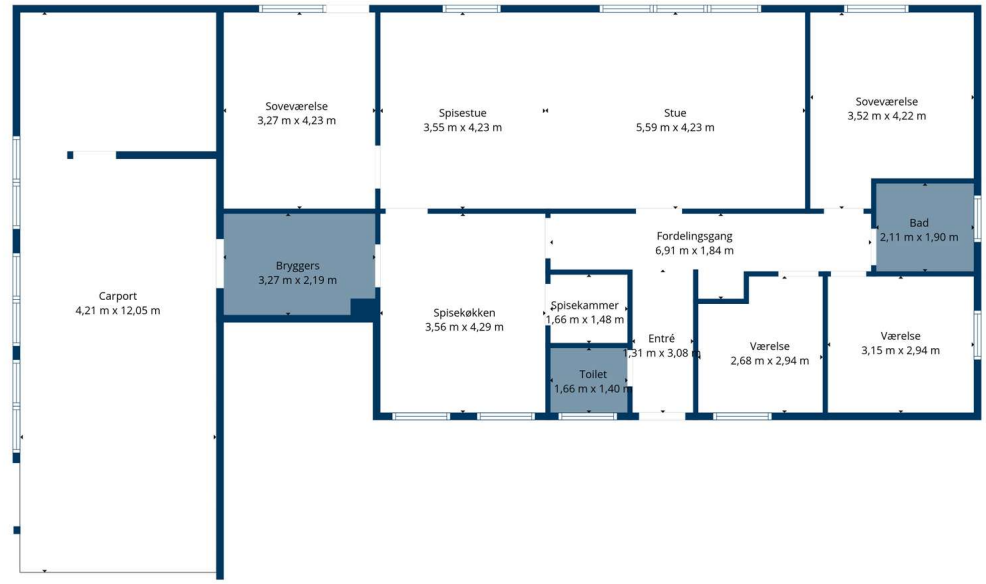

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

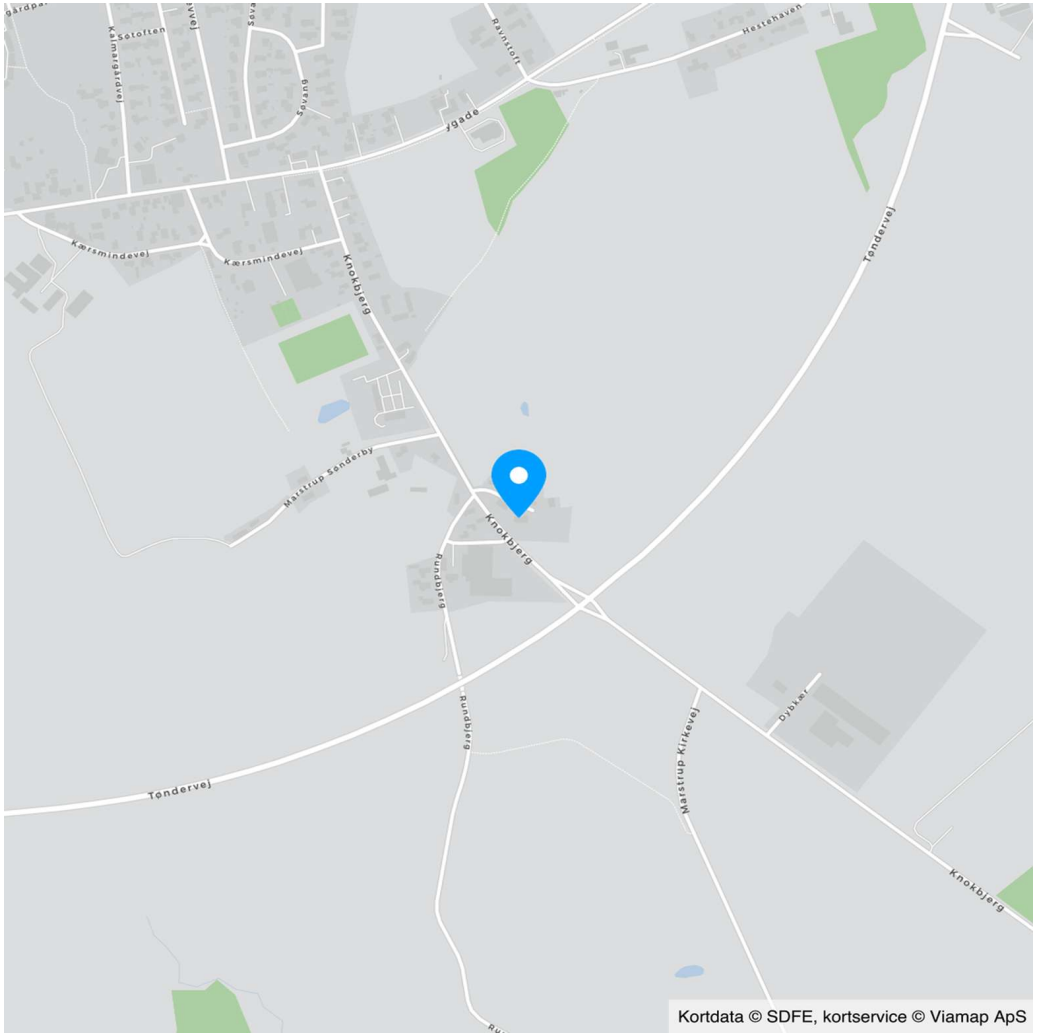
RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261304
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 19.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261304
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	468 Marstrup, Hoptrup
BFE-nr.:	5175100
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	833.000
Grundværdi:	282.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	666.400
Grundlag for grundskyld:	225.600

Arealer**

Grundareal:	4.073 m²
Boligareal i alt:	120 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	41 m²
Udhus:	9 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 17.10.BO.06 - Boligområde Knokbjerg

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune) - https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf
Varmeplan -udvidelse af Haderslev Fjernvarme forsyningsområde

Spildevandsplan: Kloakopland - 026-2 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Konsekvensområder: Ejendommen er beliggende i et område med konsekvensområder for produktionserhverv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261304
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr.: 605 861.360.596

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 27.720 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

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 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261304
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.399
Grundskyld	kr.	2.865
Jordflytning	kr.	2
Rottebekæmpelse	kr.	105
Husforsikring	kr.	7.860
Renovation	kr.	3.785
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.016

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	816.796

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.530 md. / 54.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.600 md. / 43.195 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Knokbjerg 61, Marstrup, 6100 Haderslev Kontantpris: kr. 795.000	Sagsnr.: 7261304 Ejerudgift/md.: kr. 1.501	Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 82.500 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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.