

Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**211**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.632**	Grund m^2	**3.647**
Byggeår/ombygget	**1957/1995**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **727171**

RealMæglerne Christiansfeld
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/727

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

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: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000
Sagsnr.: 727171
Ejerudgift/md.: kr. 2.632
Dato: 16.11.2026



En ejendom ud over det sædvanlige – masser af plads, muligheder og helt unikke rammer

På Åstorpvej 96 får du en ejendom, der skiller sig markant ud fra mængden! Her får du hele 211 m² bolig, 855 m² tilstødende bygninger og en grund på hele 3.647 m². Det er med andre ord en ejendom, hvor pladsen og mulighederne er noget helt særligt – og hvor det næsten kun er fantasien, der sætter grænserne.

Boligen er opført i 1957, og sælger har løbende moderniseret og renoveret stueetagen, som i dag fremstår på et rigtig fint niveau. Her får du blandt andet gulvvarme samt både soveværelse og badeværelse, hvilket giver en god og naturlig opdeling i boligen.

På førstesalen finder du yderligere to værelser samt et stort rum, der giver mulighed for at etablere en rigtig god børneafdeling. Der er nemlig allerede trukket vand op til det store rum, så ønsker man at etablere et badeværelse her, er muligheden til stede. Dermed kan man skabe en praktisk opdeling med voksenafdeling i stueetagen og børneafdeling på førstesalen.

Og så kommer vi til noget af det helt særlige! De 855 m² tilstødende bygninger rummer nemlig et imponerende autoværksted samt en stor maskinlade med masser af plads. Her er der oplagte muligheder for dig, der ønsker at kombinere bolig og erhverv, har brug for plads til maskiner og køretøjer eller blot drømmer om nogle helt ekstraordinære rammer omkring dine interesser og projekter.

Ejendommen ligger samtidig i naturskønne omgivelser med kort afstand til både Haderslev, Kolding og Taps.

Kort sagt får du her en ejendom med masser af plads, en spændende bolig og nogle tilhørende bygninger, som man sjældent finder. En ejendom, der skal opleves!

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 Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 727171
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

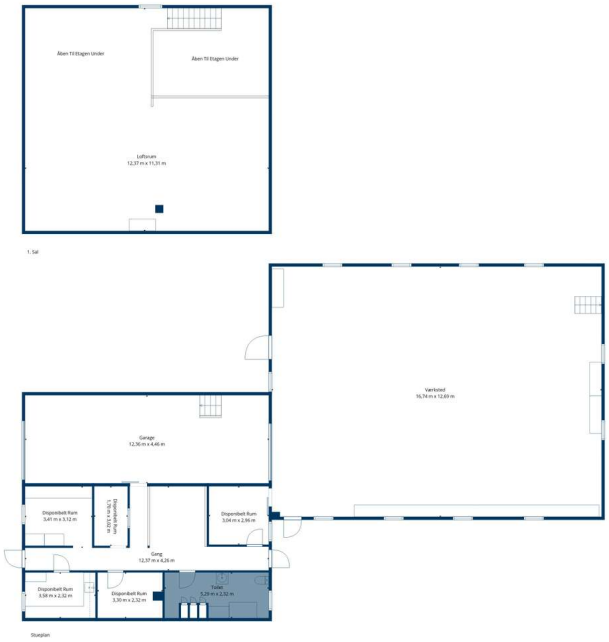
RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 727171
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 16.11.2026





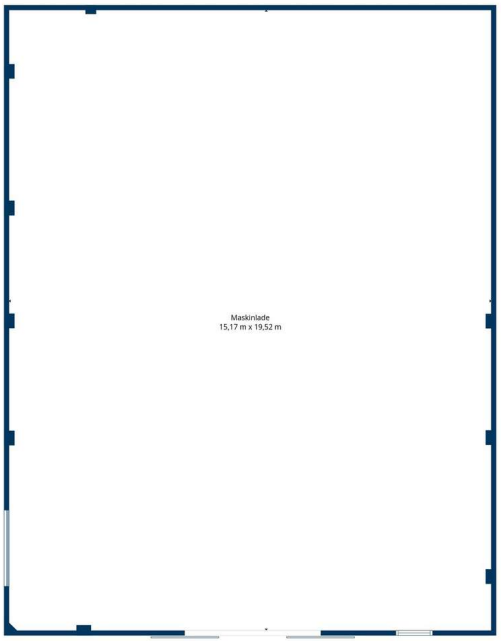
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

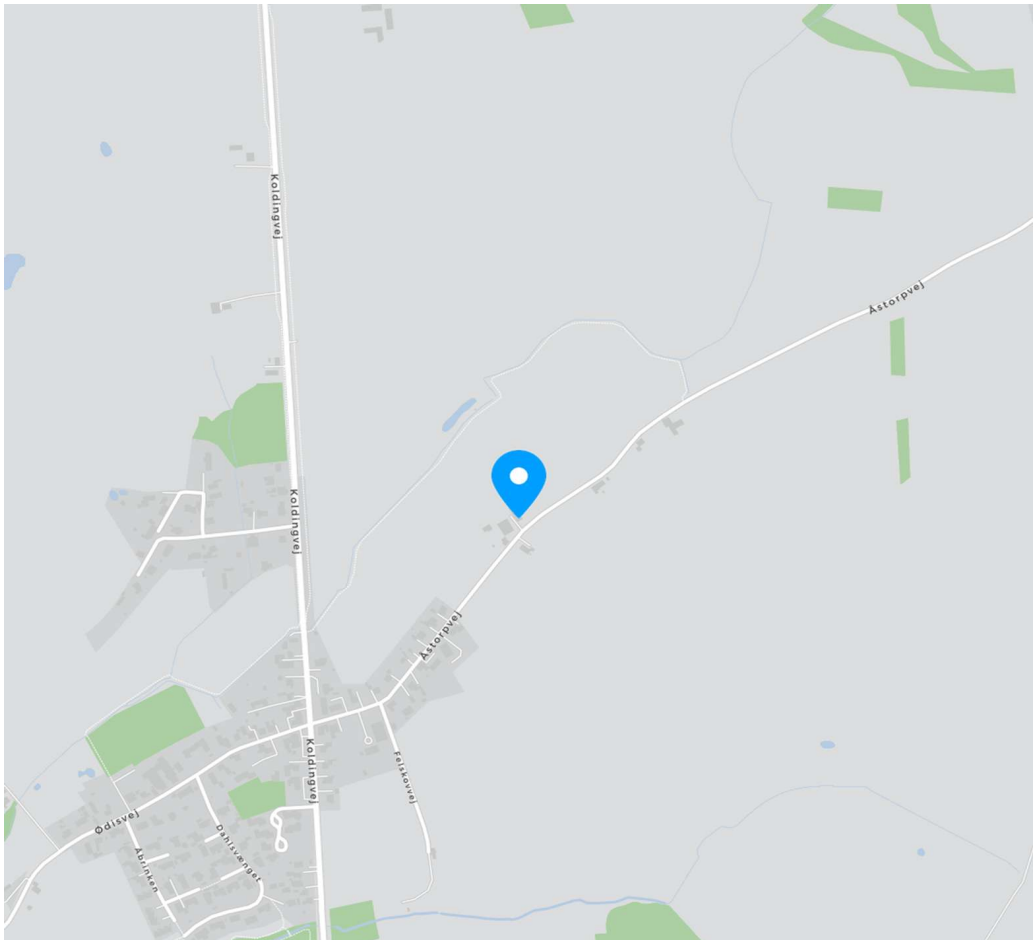
RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 727171
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 16.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 727171
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	9h Åstorp By, Taps
BFE-nr.:	5068272
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.495.000
Grundværdi:	692.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.996.000
Grundlag for grundskyld:	553.600

Arealer**

Grundareal:	3.647 m²
Boligareal i alt:	211 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	8 m²
Udhus:	253 m²
Udhus:	171 m²
Udhus:	322 m²
Udhus:	109 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
Ingen

Planer
Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning) - Kloakopland - Koldingvej / aastorpvej
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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

Køleskab (Miele, 2007), Emhætte (Siemens, 2007), Ovn (Siemens, 2007), Kogeplade (AEG , 2022), Opvaskemaskine (Point, 2021), Vaskemaskine (Bosch, 2020)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 727171
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringsnr. 9719 149 577 - 001

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 28.427 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 727171
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.180
Grundskyld	kr.	6.145
Rottebekæmpelse	kr.	484
Husforsikring	kr.	11.316
Renovation	kr.	3.454
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.579

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.514
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.037.864

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.237 md. / 134.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.004 md. / 108.046 år v/26,42 %
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 Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Åstorpvej 96, Taps, 6070 Christiansfeld Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 727171 Ejerudgift/md.: kr. 2.632	Dato: 16.11.2026

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. 1.524.000 Nr. 2: hovedstol kr. 164.000 Nr. 3: hovedstol kr. 409.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.