



**REAL**

## Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>164</b>
Kontant	<b>1.145.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.616</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.236</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1992</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **7261004**

---

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261004  
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 05.04.2026



På Hestehaven 59 i Marstrup finder du en charmerende og velholdt villa fra år 1900 med hele 164 m<sup>2</sup> fordelt på to etager. Boligen er løbende opdateret gennem årene, så den i dag fremstår tidssvarende og klar til en ny familie. Blandt forbedringerne er et moderniseret køkken fra 2017 og en skøn terrasse fra 2018, som binder huset og haven perfekt sammen. Derudover er fjernvarme **under indlægning**, hvilket giver et mere moderne og driftsvenligt varmesystem fremadrettet.

Indretningen er oplagt til familien, der ønsker plads og fleksibilitet. I stueplan finder du et lyst og indbydende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor de store vinduespartier sørger for et behageligt lysindfald. Herfra er der adgang til en hyggelig udestue, som kan bruges året rundt. På førstesalen ligger husets værelsesafdeling med fire gode værelser og et badeværelse. I stueplan er der desuden mulighed for at etablere endnu et badeværelse, da installationerne allerede er forberedt.

Grunden er på hele 1.236 m<sup>2</sup> og byder på en fantastisk, nemt anlagt have med grønne plæner, blomsterbede og flere små hyggekrege. Den store plæne giver rig mulighed for leg og udendørs aktiviteter, mens terrassen indbyder til samvær med familie og venner. Hertil hører en carport på 38 m<sup>2</sup>.

Ejendommen opvarmes i dag med naturgas og har et årligt varmeforbrug på ca. 16.500 kr. Energimærket er C, og vinduerne er ca. 20–25 år gamle. Sælger har haft boligen siden 2007 og løbende taget hånd om de vigtigste forbedringer, så du får et indflytningsklart hjem med masser af sjæl og varme.

Alt i alt er Hestehaven 59 et sted, hvor historien møder nutiden – en charmerende villa fra år 1900 med plads til hele familien, en skøn have og en attraktiv beliggenhed tæt på skole, børnehave og med kort kørsel til Haderslev centrum.

### 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: Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261004  
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 05.04.2026





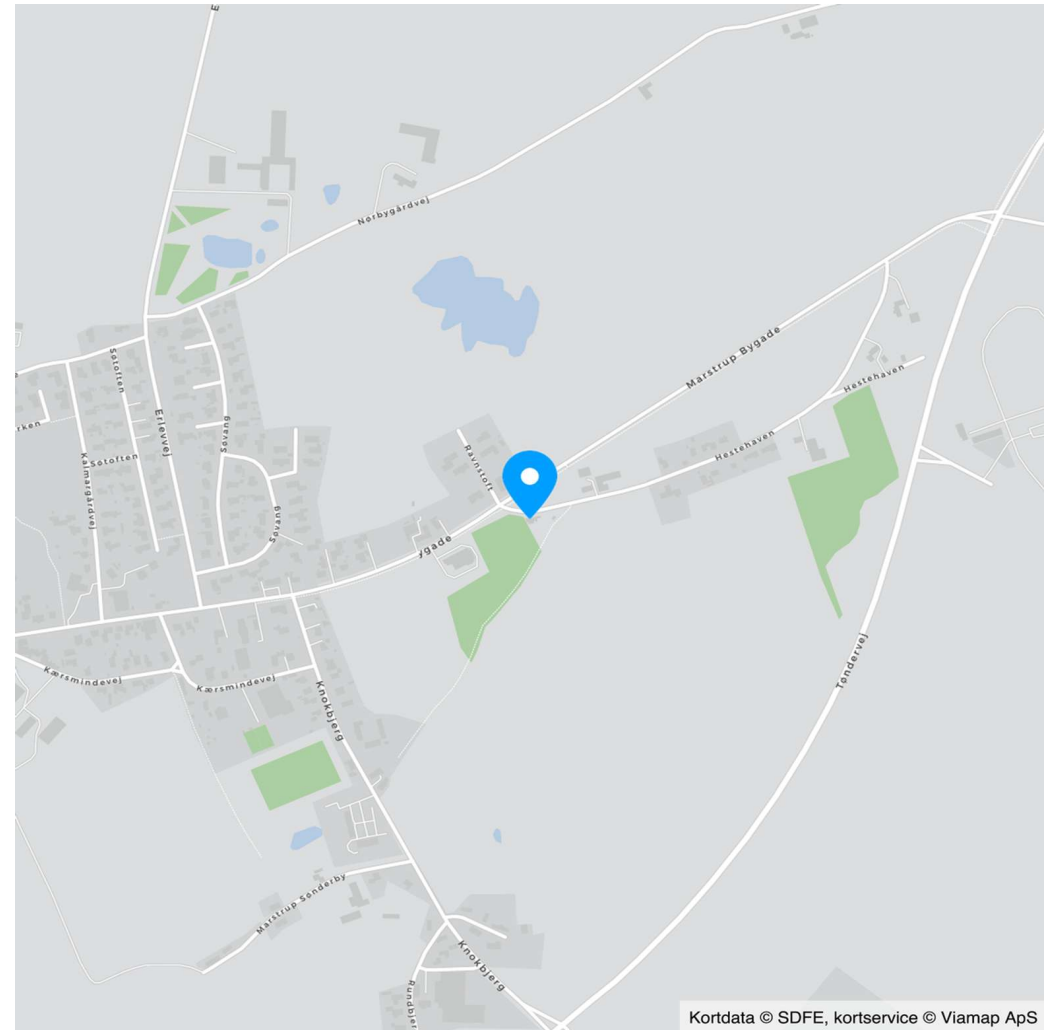
Adresse: Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261004  
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 05.04.2026



Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261004  
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 307 Marstrup, Hoptrup  
BFE-nr.: 5174943  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1900/1992

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.082.000  
Grundværdi: 299.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 865.600  
Grundlag for grundskyld: 239.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.236 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 164 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 38 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.01.1875 - En årlig afgift på een mark og 20 pfenning til Marstrup Komm., Vedr 307  
- Nr. 2: 22.11.1930 - Dok om byggelinier mv Se matr. 247  
- Nr. 3: 13.06.1975 - Dok om byggelinier mv, se matr 3 Vedbøl/9 Marstrup 41\_VED\_3

**Planer**

Kommuneplan 17.10.BO.07 - Boligområde Hestehaven

**Anvendelsesbegrænsninger**

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)  
[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

Spildevandsplan: Kloakopland - 315 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Tilbehør:

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

Emhætte OvnkogepladerOpvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261004  
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-  
det.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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 + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrensningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Om 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.

Fjernvarme

Der forventes indlagt fjernvarme ultimo 2025, primo 2026.



Adresse: Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261004  
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.415	Kontantpris	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	3.038	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.947
Rottebekæmpelse	kr.	79	I alt	kr.	1.165.697
Jordflytning	kr.	2	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	8.464			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.387			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.308 md. / 75.696 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.013 md. / 60.159 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Hestehaven 59, Marstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261004  
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 05.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.