

Liebe

Damgårdstoften 64
8320 Mårslet

Arkitektonisk gennemført kvalitetsvilla i Mårslets attraktive familieområde

LIEBE
Tlf. +4598188800
liebe@liebe.dk
www.liebe.dk
CVR. 46043626

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: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026



Arkitektonisk gennemført kvalitetsvilla i Mårslets attraktive familieområde

På en rolig adresse i et af Mårslets mest eftertragtede og børnevenlige kvarterer fremstår denne kompromisløst udførte trævilla fra 2012 som et markant eksempel på moderne nordisk boligarkitektur. Her forenes æstetisk stringens med funktionel intelligens i en bolig, hvor materialevalg, rumhøjde og lysindfald er tænkt som en samlet helhed.

Allerede ved ankomsten fornemmes husets særlige karakter. Den fritlagte spærkonstruktion strækker sig gennem hele boligen og skaber et arkitektonisk greb, der både tilfører rumlig volumen og en varm, organisk taktilitet. Loftshøjden kulminerer i alrummet med over seks meter til kip – en imponerende rumoplevelse, hvor dagslyset strømmer generøst ind gennem de store vinduespartier og skaber en næsten katedralagtig atmosfære.

Boligens hjerte er det åbne opholds- og køkkenmiljø, hvor proportioner, materialer og funktionalitet går op i en højere enhed. Det specialfremstillede snedkerkøkken fremstår som et møbel i rummet – raffineret, velproportioneret og med en diskret luksus, der understreges af den opdaterede skabsvæg fra 2023 samt integrerede kvalitets-hvidevarer. Vinkøleskabet fra 2021 og det installerede BWT-blødgøringsanlæg vidner om en bolig, hvor komfort og kvalitet prioriteres ned til mindste detalje. Hele huset er desuden udstyret med intelligent belysning via Philips Hue Color, hvilket giver mulighed for at tilpasse stemning og atmosfære i samtlige rum.

Planløsningen er gennemtænkt og ideel til familien, der ønsker både fællesskab og privatliv. Forældreafdelingen er diskret placeret i den ene ende af boligen med direkte adgang til eget badeværelse, mens børneafdelingen ligger separat med fire regulære værelser – alle med stemningsfulde hemse, der tilfører ekstra dimension og anvendelighed. De to badeværelser er udført med snedkerinventar og ensartede flisevalg, hvilket skaber en konsekvent og harmonisk materialelinje. Gulvvarme i hele huset understøtter oplevelsen af daglig komfort.

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: Bo Lynge Nielsen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

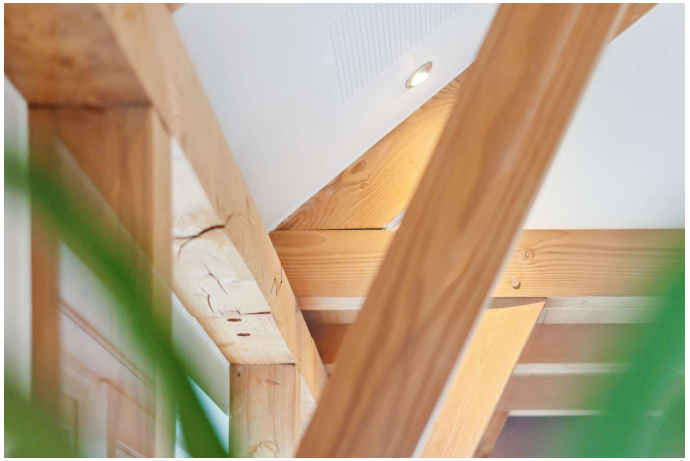
Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026



Stueplan



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	11v Mårslet By, Mårslet
BFE-nr.:	100022598
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	6.084.000
Grundværdi:	1.891.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.867.200
Grundlag for grundskyld:	1.512.800

Arealer**

Grundareal:	716 m^2
Boligareal i alt:	197 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	35 m^2

** 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
- Nr. 1: 12.01.2009 - Dekl om fraskrivelseserklæring iht Planloven § 47A
Påtale: Århus Km. 63_AC-C_315

Planer
Kommuneplan 320313BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan 842 - Boligområde ved Damgårdstoften i Mårslet

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.200 Forbrug: 11.720 KwH
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet
Kontantpris: kr. 7.198.000

Sagsnr.: 542487
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	24.823
Grundskyld	kr.	9.077
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	291
Skorstensfejning	kr.	627
Renovation mv.	kr.	3.085
Grundejerforening	kr.	2.000
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	5.210
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.113

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.198.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	13.500
I alt	kr.	7.256.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.

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 - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Damgårdstoften 64, 8320 Mårslet Kontantpris: kr. 7.198.000	Sagsnr.: 542487 Ejerudgift/md.: kr. 3.759	Dato: 03.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.962.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 793.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk