

REAL



Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	202
Kontant	1.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.769	Grund m ²	1.210
Byggeår	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **7261229**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / 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: Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261229
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 06.05.2026



Rolig beliggenhed og masser af plads – perfekt til familien

På Søholm 17 i Marstrup ved Haderslev finder I en rummelig og indbydende villa med masser af muligheder – både inde og ude. Ejendommen ligger for enden af et lukket vænge i rolige omgivelser, hvor I får en fredelig hverdag med naturen helt tæt på. Her kan I nyde en flot og åben udsigt ud over de omkringliggende marker, som giver en helt særlig ro og fornemmelse af luft og plads omkring boligen.

Boligen rummer 202 veludnyttede boligkvadratmeter fordelt på to plan og fremstår med en funktionel planløsning, der giver gode rammer for familielivet. I stueplan bydes I velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til flere af husets værelser samt badeværelse. Herudover finder I køkkenet, som ligger i åben forbindelse med spisestuen – et naturligt samlingspunkt i hjemmet, hvor der er god plads til både hverdagens måltider og hyggelige stunder med familie og venner. I stueplan findes også et praktisk bryggers med gode opbevarings- og arbejdsforhold.

På førstesalen mødes I af en stor og indbydende stue med loft til kip, som giver en flot rummelighed og et dejligt lysindfald. Herfra er der udgang til altanen, hvor udsigten over markerne virkelig kan nydes. Etagen rummer desuden et stort soveværelse, endnu et værelse samt et badeværelse – oplagt til en separat forældre- eller teenageafdeling.

Boligen rummer i alt fem gode værelser, hvilket giver god plads til både børneværelser, hjemmekontor eller gæster – alt efter familiens behov.

Udendørs får I en dejlig og ugeneret grund på 1.210 m² med god plads til leg, ophold og hyggelige solkroge. Til ejendommen hører også en stor dobbeltgarage oplagt til værksted, opbevaring eller hobby. Boligen er desuden udstyret med solcelleanlæg, som bidrager til en mere økonomisk hverdag.

Søholm 17 er kort sagt en bolig med god plads, fleksibel indretning og en skøn beliggenhed på et lukket vænge med flot udsigt over markerne.

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



Adresse: Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261229
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 06.05.2026





Adresse: Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261229
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 06.05.2026



Adresse: Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261229
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 529 Marstrup, Hoptrup
BFE-nr.: 5175159
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.579.000
Grundværdi: 300.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.263.200
Grundlag for grundskyld: 240.000

Arealer**

Grundareal: 1.210 m²
Boligareal i alt: 202 m²
Øvrige arealer:
Garage: 62 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

- Nr. 1: 21.05.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt, se matr. 521

Planer

Kommuneplan 17.10.BO.02 - Boligområde Søgårdvej

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Udvidelse af Haderslev Fjernvarme forsyningsområde

Spildevandsplan: Kloakopland - 025-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 026-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Tilbehør:

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

Køleskab (BOSCH), Køleskab (Vestfrost), Fryser (Garage), Emhætte (Innovo), Ovn (AEG), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Bauknecht, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261229
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.357 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 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"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261229
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.442	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.048	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
Rottebekæmpelse	kr.	107	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	1.173	I alt	kr.	1.625.550
Husforsikring	kr.	6.670			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.228			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.000 md. / 83.998 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Søholm 17, Marstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261229
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.248.000
Nr. 3: hovedstol kr. 283.000
Nr. 4: hovedstol kr. 252.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-

relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Efterregulering af ejendomsskatter

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.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

“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.