

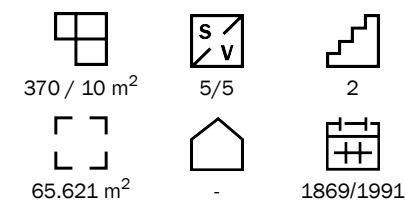


Malt Gl. Præstegård – Et unikt landsted med smukke omgivelser

Vejen, Malt

Maltvej 94

- Unik og smuk ejendom med 6,5 ha
- Gode forhold og muligheder for hestehold
- Gammel Præstegård med charme
- Meget flot og præsentabel stuehus
- Tæt på Askov



Kontantpris **6.795.000**

Ejerudgifter pr. md. 4.584

Finansieret:

Udbetaling 340.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.: 37.066/29.662

Øvrige bygninger m2 500

Boliglandbrug Sag: N1059540000326



Kontakt:

Tina Fjord
Indehaver & Ejendomsmægler MDE

Tlf.: 2178 8866
Mail: ifj@nybolig.dk

Nybolig Fjord & Skov – Vejen

Nørregade 28, B-C · 6600 Vejen · 6600@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf 7536 2000 · Find os også på:



Nybolig Fjord & Skov – Vejen

Tina Fjord & Lars-Rune Skov
Nørregade 28 B-C · 6600 Vejen
6600@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 7536 2000
Cvr. nr. 42318043



Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025





Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Stue



Stue



Værelse



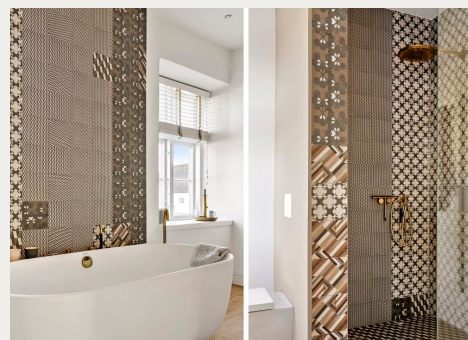
Hall



Kontor



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Ejendommen



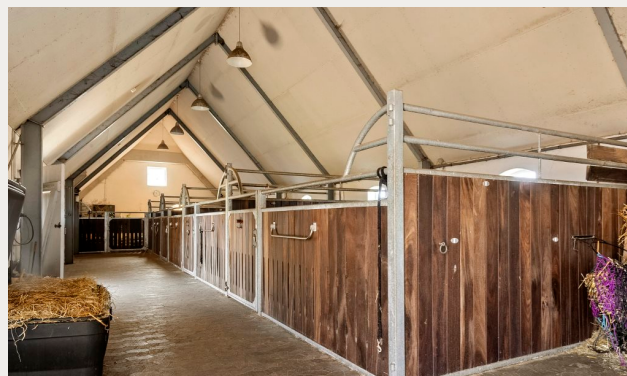
Køkken i østlige længe



Badeværelse i østlige længe



Ejendommen



5 store hestebokse



Ejendommen



Ejendommen



Lødriftsstald



Område

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Malt Gl. Præstegård – En unik drømmeejendom ikke kun for hesteentusiaster

Malt Gl. Præstegård, en enestående ejendom, hvor charme og funktionalitet forenes i en idyllisk ramme, perfekt til hestehold og livsstil i særklasse.

Beliggende på en lille bakketop med betagende udsigt og omkranset af frødige marker, tilbyder denne historiske ejendom utallige muligheder for både privatliv og erhverv. Ved ankomsten til ejendommen, er man ikke et sekund i tvivl om, at ejendommen er noget helt specielt og med en ganske særlig historie.

Ejendommens imponerende hovedhus fra 1869 strækker sig over 369 kvm og er totalrenoveret med sans for detaljerne. Den smukke allé fører dig til gårdspladsen, hvor de karakteristiske stråtage og de tre længer skaber en indbydende atmosfære. Stuehuset blev opdateret i 2020 med et moderne varmeanlæg og to luksuriøse badeværelser. Den østlige længe har fået nyt tagspær med nyt stråtag og rummer nu en separat lejlighed. Den professionelt anlagte have omkranser stuehuset, og der venter optimale udendørs faciliteter.

Stuehuset er herskabelig i nutidige rammer med 5 velindrettede stuer, der forbindes af dobbeltdøre, alle har et fantastisk lysindfald og vender mod syd. Gulvet er belagt med Dinesen plankegulv. I midten er pejsestuen eller „havestuen“ der åbner ud til terrassen og indbyder en meget bred udsigt fra bakken. Hertil kommer et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe, et ekstra værelse og et stort luksuriøst badeværelse med italienske fliser og Vola armaturer. Det moderne køkken, alrum og et ekstra værelse eller kontor ligger i forbindelse hermed, på den anden side af huset.

På første sal finder du et stort lounge-værelse, yderligere to soveværelser med in-suite badeværelser og et alsidigt rum til kreative formål.

Stuehus og østlængen af ejendommen er fredet, hvilket giver særdeles gode muligheder for udnyttelse af tilskudsordninger og skattefradrag.

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: Tina Fjord

Nybolig Fjord & Skov – Vejen

Tina Fjord & Lars-Rune Skov
Nørregade 28 B-C · 6600 Vejen
6600@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 7536 2000
Cvr. nr. 42318043



Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025



Med 6,5 ha jord er ejendommen perfekt til hestehold. Vest længen, nybygget i 1994, indeholder selve hestestalden med 5 store hestebokse med plads til 4-6 heste og sadelrum.

Der er velholdte folde, en ridebane samt en nybygget løsdriftsstald på en stor, intelligent og praktisk anlagt paddock med vandrefoldssystem og frostfrit drikkekop. En 1 km lang sti snor sig gennem de naturskønne omgivelser, og Ladelund Rideklub med 2 store ridehaller ligger blot 5 minutters kørsel væk.

Naturen er tæt på, og Askov/Vejen byder på alle nødvendige faciliteter, herunder indkøb, skoler og sportsaktiviteter. Med kun 10 minutters kørsel til motorvejen er du hurtigt forbundet med motorvejsnettet og tæt på Billund lufthavn.

Oplev denne fantastiske ejendom!

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

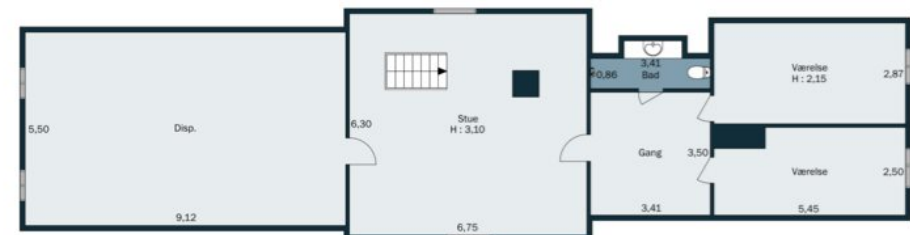
Dato: 16.6.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2a	62249 m ²	0 m ²
Matr. nr. 2æ	2720 m ²	60 m ²
Matr. nr. 17i	328 m ²	328 m ²
Matr. nr. 18s	324 m ²	324 m ²
Areal i alt	65621 m ²	712 m ²

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	230 m ²	370 m ²
Nr. 2 Anden bygning til landbrug mv.	190 m ²	m ²
Nr. 4 Anden bygning til landbrug mv.	193 m ²	m ²
Nr. 5 Maskinhus, garage mv.	92 m ²	m ²
Nr. 6 Fritliggende overdækning	25 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	730 m ²	370 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: der medfølger ingen maskiner og staldinventar.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende Besætning og beholdninger: der medfølger ingen besætning og ingen beholdninger.

VandEjendommen forsynes fra privat alment vandværk ☒ Ja ☐ NejEjendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Miljøforhold

Vedrørende ejendommens miljøforhold oplyser sælger:

at der foreligger en miljøtilsynsrapport**at** der er truffet følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning:
at da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.**Andre kontrakter og aftaler**

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der er ikke indgået nogen lejekontrakt vedrørende bygningerne.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at jagtretten er ikke udlejet.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der er ingen fiskeret på ejendommen.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der foreligger ikke nogen former for kontrakter eller aftaler.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der er ikke indgået aftaler om forpagtning eller bortforpagtning.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej**Flyvehavre og bjørneklo**

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: enkelte strå flyvehavre / enkelte planter bjørneklo kan forekomme.

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Vejen

Matr.nr.: 2a Maltbæk By, Malt m.fl.

BFE-nr.: 9197677 m.fl.

Zonestatus: Landzone

Vand: 2 vandadgange, en med og en uden spildevand (jf. sælger)

Vej: Offentlig og privat

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 1869 / 1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 1.835.000,00

Grundværdi: 375.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.468.000,00

Grundlag for grundskyld: 300.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

type: Mikroovn/kombiovn mærke: Bauknecht

type: Indbygningsovn mærke: Siemens

type: Emhætte mærke:

type: Induktionskomfur mærke: Gaggenau

type: Køleskab mærke: General Electric

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 65621 m²- heraf vej: 712 m²Hovedbyg.bebyg.areal: 230 m²Kælderareal: 10 m²Udnyttet tagetage: 140 m²Boligareal i alt: 370 m²Andre bygninger: 500 m²-heraf Anden bygning til
landbrug mv. 190 m²-heraf Anden bygning til
landbrug mv. 193 m²-heraf Maskinhus, garage
mv. 92 m²-heraf Fritliggende
overdækning 25 m²Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

23.4.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A

9.10.1980 Dok om fredning, Vedr 2A

14.12.1990 Dok om fredning, Vedr 2A

30.8.1991 Dok om bygninger og alle mv

14.11.1991 Dok om master mv, Vedr 2A

Kommuneplaner

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Spildevandsplan

Spildevandsplan: Spildevandskloakeret

Beskyttede sten- og jorddiger

Køber er bekendt med, at ejendommen har beskyttede sten- og jorddiger på en del af ejendommen jf. ejendomsdatarapporten af 09.04.2025.

Fredede bygninger

Køber er gjort bekendt med at stuehuset og skråtlæggende østre avlslænge er fredet, jf. oplysninger fra Slots- og kulturstyrelsen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr (Med fyldning fra silo)

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget udgør ifølge sælgers oplysninger 23.000 kr. om året.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.835.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 11.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 375.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 364.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0,00.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld er anslået i ejerudgifterne ud fra den foreløbige vurdering for 2023.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 7.486,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået	kr. 2.700,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.084,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.257,71	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 172,34	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Tømning af bundfældningstank, anslået	kr. 1.500,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Husforsikring	kr. 36.805,68	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.006,53	

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 standardfinansieringUdbetaling: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.066 md./ 444.793 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.662 md./ 355.949 år v/ 26,39 %

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Maltvej 94, Malt, 6600 Vejen
Kontantpris: kr. 6.795.000Sagsnr.: N1059540000326
Ejerudgift/md.: kr. 4.584

Dato: 16.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	46.713,23	46.713,23	46.526,38	DKK	1,00	47.876,62	1,00	12,68	0			
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	592.120,44	592.120,44	569.619,86	DKK	1,00	114.493,72	5,50	8,75	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Medfølger ikke

Der medfølger ingen loftpendler.



Tid til et nyt hjem?

Et boligsalg har stor betydning for dit liv, så står du med enten salgs- eller købstanker, så kom og del dem med os.

Her hos Nybolig Fjord & Skov - Vejen fokuserer vi altid på at give den bedste service, og vi forstår, hvad det betyder at lytte til hver enkelt kundes behov.

**Til alle tider.
Til alle hjem.**

Nybolig Nybolig Fjord & Skov – Vejen

Tina Fjord & Lars-Rune Skov

Nørregade 28, B-C · 6600 Vejen · 6600@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 7536 2000

