



Indflytningsklar hesteejendom i særklasse!

Gram, Arnum

Stensbækvej 5A

- Liebhaveri i skøn natur
- Eksklusiv hesteejendom
- Fremstår indflytningsklar



492 m²



3/7



2



171.265 m²



C



2005

Kontantpris

9.895.000

Ejerudgifter pr. md.

4.671

Finansieret:

Udbetaling

495.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:

54.699/43.195

Lystejendom

Sag: 29603198



Kontakt:

Lars Schack Jessen
Indehaver og ejendomsmægler, MDE

Tlf.: 40223488

Mail: lsc@nybolig.dk

Nybolig Ribe

Tømmergangen 1 · 6760 Ribe · 6760@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf 75410067 · Find os også på:  





Hall



Køkken



Køkken



Alrum



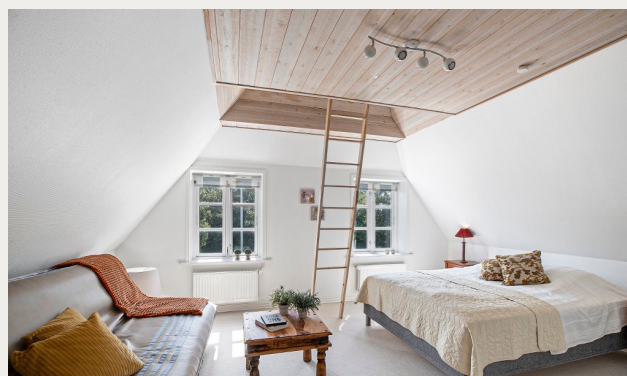
Badeværelse



Stue



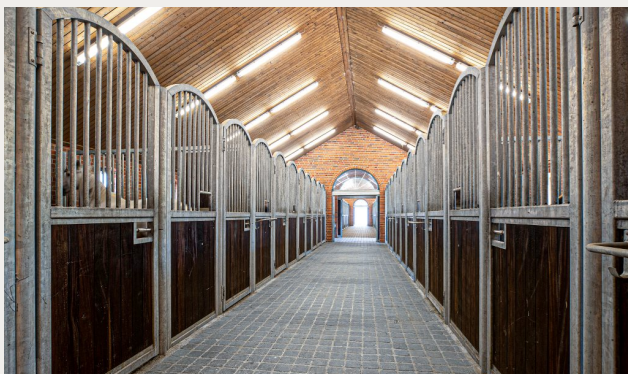
Stue



Værelse



Badeværelse



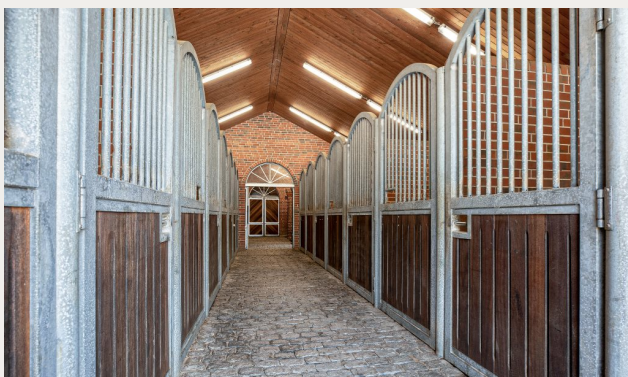
Stald



Stald



Stald



Stald



Vaskerum



Ridehal



Medarbejderbolig



Medarbejderbolig



Medarbejderbolig



Grund



Stald



Ejendommen



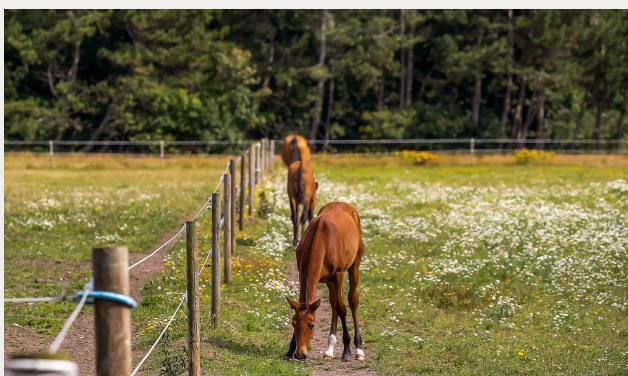
Luftfoto



Grund



Grund



Grund



Ejendommen



Ejendommen

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: Stensbækvej 5A, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 29603198
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 17.6.2025



Beskrivelse:

Over de seneste to år har ejendommen gennemgået en opdatering i absolut topkvalitet og fremstår optimal for både heste og mennesker. Her kan I flytte ind og nyde den eksklusive og rummelige villa til familien og indrette præcist den drøm om hestehold I ønsker. Drænede folde, frostfri ridebane og et lyst og lækkert ridehus gør ejendommen ideel året rundt. Professionelt hestehold, avl, eller ridecenter - alle muligheder er åbne!

Det smukke byggeri fra 2005 favner hovedhuset og staldene og skaber idyliske rammer om en ejendom der er indrettet med helt særligt fokus på praktiske arbejdsgange og nærhed. Kvaliteten er i højsæde i såvel byggeriet fra 2005/06 som i den opdatering der er lavet fra 2020-2022 bl.a. tæller nye bunde på alle ridebaner, nyt ridebanehegn, nye træindhegnede folde fra Poda med top dræning, markdrænede folde, og nyt Poda Hippolux hegn på størstedelen af alle folde.

Den smukke bolig er lys, varm og eksklusiv i materialer. Den er opført i højeste kvalitet og giver muligheder for at samle mange mennesker, og samtidig varme rammer til hjemlig hygge. Træningsrum, hjemmearbejdsplads, gæsteværelser og hjerterum til den store familie samles under de glaserede teglsten. Rundt om ligger de 17 hektarer med jagt og egen produktion af hø, blot få hundrede meter fra den smukke Stensbæk Plantage, og denne unikke herlighed er en sjældent udbudt perle.

I nærområdet findes levende vidnesbyrd på Danmarkshistorien. I Gram by er der flere indkøbsmuligheder og det smukke slots hotel rummer både gæster og giver gastronomiske oplevelser fra deres økologiske landbrug. I nærliggende Ribe finder man både Domkirken, hyggeligt shopping, cafe og restaurant miljø og den danske del af Vadehavet, der er på Unescos verdensarvsliste, ligger blot 20 minutters kørsel fra ejendommen.

For børnefamilien rummer landsbyen Arnum både indkøbsmulighed, flere daginstitutioner, og lokalt er der mange skoletilbud med skolebusser tilknyttet.

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.

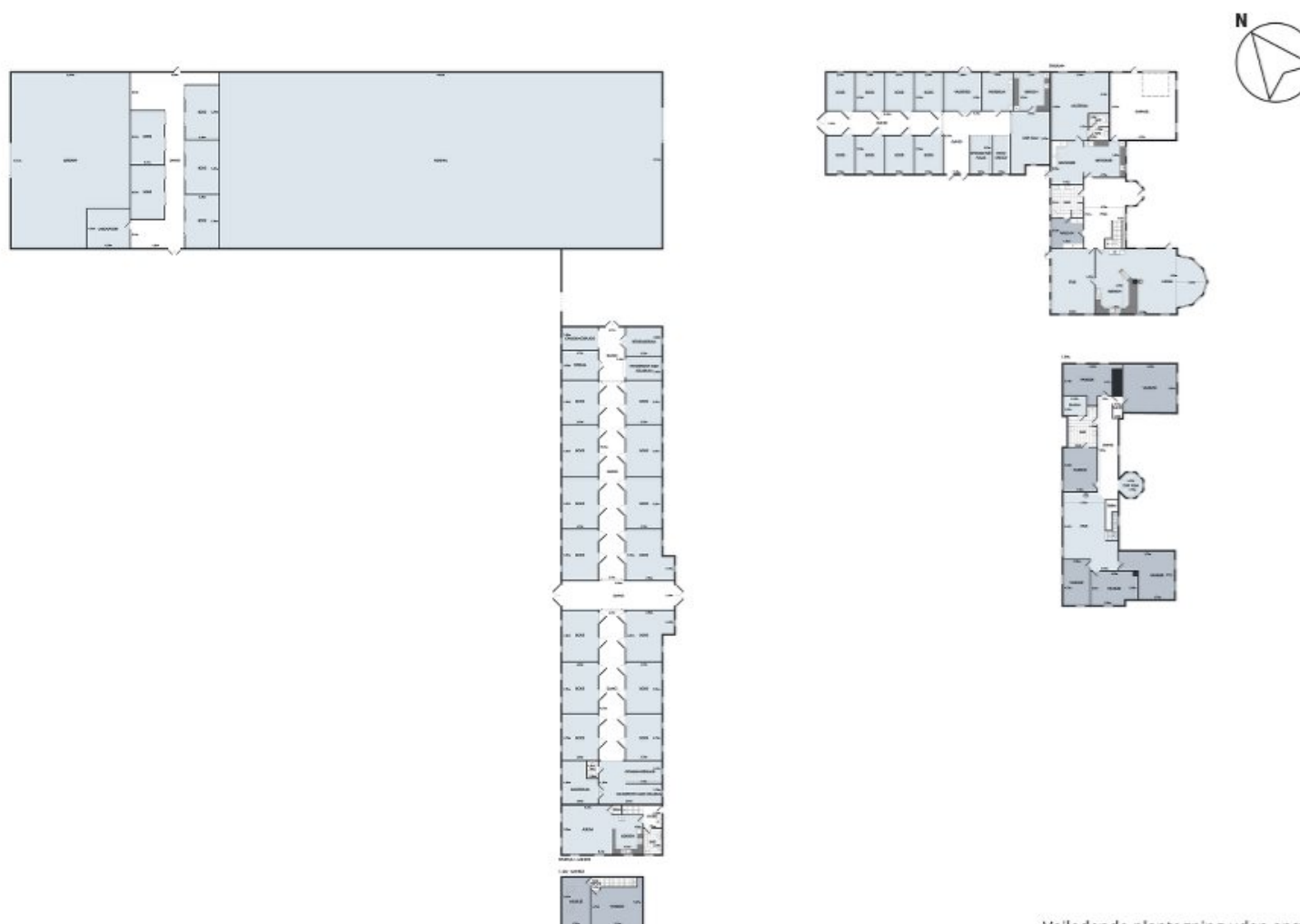
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Schack Jessen

Adresse: Stensbækvej 5A, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 29603198
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 17.6.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 17.6.2025



Vejledende



Vejledende



Adresse: Stensbækvej 5A, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 29603198
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 17.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Lystejendom

Må benyttes til: Landbrug

Kommune: Haderslev

Matr.nr.: 1075 Højrup Ejerslav, Højrup m.fl.

BFE-nr.: m.fl.

Zonestatus: Landzone

Vand: Alment privat vandværk

Vej: Privat

Kloak: Offentlig

Varmeinstallation: Pillefyr

Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 2.192.000,00

Grundværdi: 1.268.000,00

Evt. ejerboligværdi: 935.000,00

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.753.600,00

Grundlag for grundskyld: 1.014.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 171265 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 307 m²

-heraf Garage 53 m²

-heraf Erhverv 2074 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 238 m²

Boligareal i alt: 492 m²

Andre bygninger: 2126 m²

-heraf Anden bygning til landbrug mv. 282 m²

-heraf Anden bygning til landbrug mv. 1230 m²

-heraf Anden bygning til landbrug mv. 614 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-

meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.12.1948 Dok. om færdselsret m.v.

07.08.1972 Dok. om højspænding m.v.

08.03.2005 Vandforsyningsledning på matr. 1007

07.12.2005 Kabelanlæg m.v. på matr. 1007

07.12.2005 Kabelanlæg m.v. - lysleder på matr. 1007

10.01.2006 Kabelanlæg m.v. - lysleder på matr. 1075

10.01.2006 Kabelanlæg m.v.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. Gaggenau

Keramisk kogeplade mrk. Gaggenau

Emhætte mrk. Gaggenau

Amerikaner køle-/fryseskab mrk. Bosch

Opvaskemaskine mrk. Whirlpool

Indbygget kaffemaskine mrk. Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stensbækvej 5A, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 29603198
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 17.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 45.000,00 Forbrug: 20 tons

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: C

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 ejendomsbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, 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.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.192.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 9.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.268.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.248.000 og grundværdi øvrig jord kr. 11.000

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

Udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at INSENDE 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.



Adresse: Stensbækvej 5A, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 29603198
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 17.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.943,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.187,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 29.784,00	I alt
Renovation	kr. 6.384,53	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 311,87	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skorstensfejning	kr. 1.440,44	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 56.051,20	

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: 495.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.699 md./ 656.382 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.195 md./ 518.336 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 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: 16.6.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Stensbækvej 5A, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 29603198
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 17.6.2025

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:

Til alle tider. Til alle hjem.

Nybolig Ribe

Lars Schack Jessen

Seminarievej 12C · 6760 Ribe · 6760@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 75410067



Ansvarlig indehaver: Lars Schack Jessen. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.