



REAL

Hasselvej 15, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.865.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.618	Grund m2	766
Byggeår/ombygget	1969/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **6962320**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

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: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa i Gedved med moderne indretning og skøn beliggenhed

Velkommen til denne fantastiske villa fra 1969, der stråler af lys og modernitet. Med et boligareal på hele 149 m² er der masser af plads til at skabe det hjem, du altid har drømt om. Ejendommen er indflytningsklar og byder på en fleksibel indretning, der kan tilpasses dine behov. De fire store værelser giver rig mulighed for både soveværelser, kontor eller hobbyrum – det ene værelse forkæler dig endda med et rummeligt walk-in closet.

Det stilfulde Kvik køkken står i åben forbindelse med et lækkert alrum/spisestue med parketgulv og direkte udgang til en sydvestvendt terrasse, som er både ugeneret og lukket – perfekt til hyggelige grillaftener eller afslapning i solen. Via smukke franske døre træder du ind i den rummelige opholdsstue, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduer og skaber en varm og imødekommende stemning. Fra opholdsstuen er der ligeledes udgang til haven.

Badeværelset er pænt og lyst med gulvvarme samt bruseniche – her kan du starte dagen med velvære. Den ældre entre/vindfang rummer potentiale for at blive omdannet til et ekstra toilet efter dine ønsker.

Haven er et kapitel for sig - helt lukket og ugeneret. Her er masser af liv, æbletræer, grønne oaser og hyggelige kroge hvor man kan sidde og læse en bog samt nyde stilheden. Her er masser af plads til ophold, leg med børnene/børnebørnene eller eventuelt udleve drømmen om at holde høns - da der bagerst i haven er et hønsehus. Herudover muret garage/værksted på 32 m².

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har separeret kloaksystem.

Villaen ligger i Gedveds rolige omgivelser, tæt på stisystemer der fører dig sikkert til skole, sportstilbud, daginstitutioner samt naturskønne områder som skoven. Dette hjem kombinerer komfortabel boliglivsstil med bekvem adgang til hverdagens nødvendigheder. Velkommen til Hasselvej 15.

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: Rikke Klausen

Adresse: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025



Køkken



Køkken



Alrum



Dagligstue



Dagligstue



Arbejdsværelse

Adresse: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025



Alrum



Soveværelse



Børneværelse



Børneværelse



Badeværelse



Badeværelse

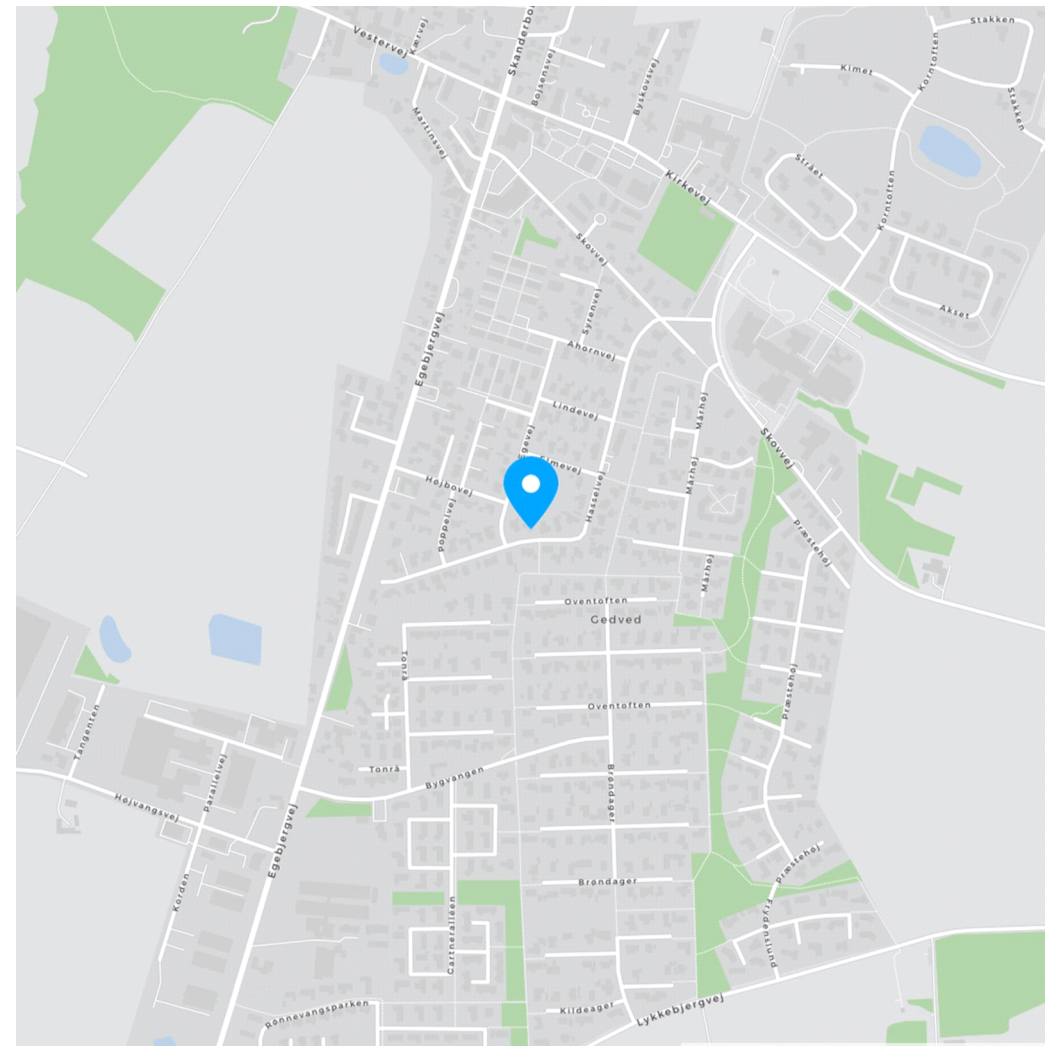
Adresse: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 dh Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	4292021
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/1975

Arealer*

Grundareal:	766 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.08.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 15.07.2019 Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.470.000 kr.
Grundværdi:	610.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.176.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	488.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Bosch), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (Thermex), kogeplade induktion (Witt), indbygningsovn (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 19,63 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er 12,41 MWh kr. 13.756,01.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.



Adresse: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.998	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.865.000
Grundskyld	kr.	4.246	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.683	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.050
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.885.972
Rottebekæmpelse	kr.	164			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.413

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.891 md./ 118.698 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.997 md./ 95.969 år v/26,48%
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: 15.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hasselvej 15, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 6962320
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 15.10.2025

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:

Ingen

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.