



REAL

Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.100	Grund m2	1.798
Byggear	1904	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0291**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne arkitekttegnede villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det idylliske Søvind, tilbyder denne bolig et hjem fyldt med sjæl og historie. Ejendommen er bygget tilbage i 1904 men er løbende renoveret, med et rummeligt boligareal på hele 184 kvadratmeter.

Når du træder ind gennem den indbydende entre, bliver du straks mødt af husets varme atmosfære. Herfra har du adgang til et praktisk gæstetoilet samt en charmerende spiseetue, med god plads til at samle venner og familie omkring hyggelige middage eller festlige lejligheder. Spiseetuen har direkte udgang til den store have, som byder på utallige muligheder for både afslapning og aktiviteter under åben himmel.

Fra spiseetuen bevæger du dig videre ind i en ekstra stue hvor familiens samvær kan nydes foran de knitrende flammer fra den indbyggede brændeovn. Det store køkken er renoveret i slutningen af 2018 er smukt udført med tidløse materialer, med bl.a. Qooker og giver masser af arbejdsplads samt opbevaringsmuligheder. Fra køkkenet fører trappen dig op til første sal.

På første sal finder du et stort repos, der fungerer som bindeled mellem værelserne. Her er soveværelset placeret med direkte udgang til en dejlig altan. Derudover rummer førstesalen to yderligere værelser samt et velindrettet badeværelse. Den gode loftshøjde gennem hele huset skaber en lys og luftig atmosfære, mens de mange flotte detaljer vidner om husets historie og kvalitet.

Udenfor strækker sig en stor have med mange muligheder for både legende børn eller grønne fingre. Beliggenheden i Søvind sikrer nem adgang til skole, daginstitutioner samt diverse fritidsaktiviteter. Indkøbsmulighederne er ligeledes tæt på ligesom offentlig transport gør det let at komme rundt.

Søvind er kendt for sin korte afstand til både Odde og Horsens samt den smukke natur omkring Horsens fjord. Området byder på flere dejlige gå-, løbe- og cykelstier gennem naturskønne landskaber.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026



Værelse



Stue



Disponibelt rum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026



Værelse



Repos



Stue



Stue



Værelse

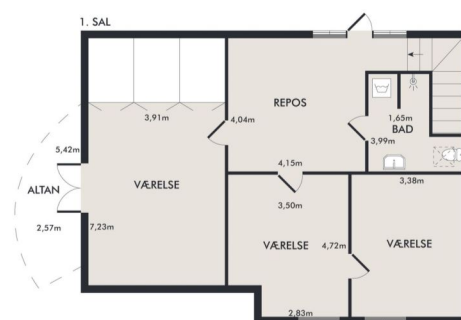
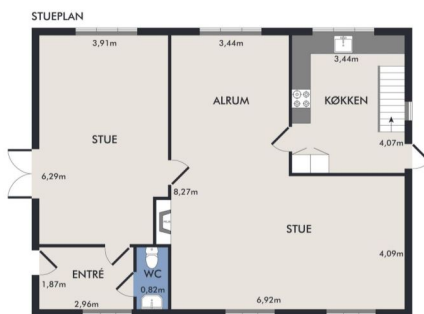


Ejendommen

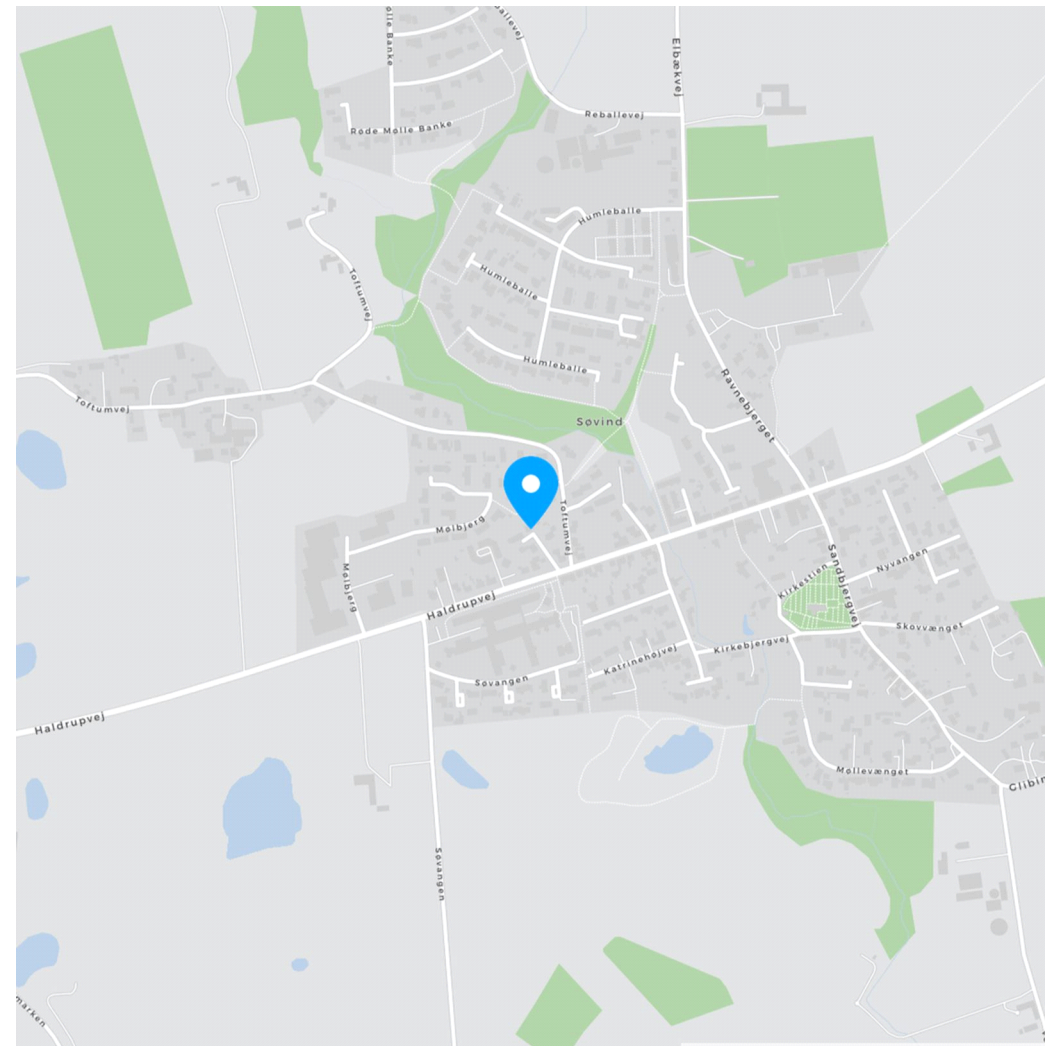
Adresse: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	34 a Ørbæk By, Søvind
BFE-nr.:	4291559
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.300.000 kr.
Grundværdi:	1.021.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.040.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	816.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.798 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	16 m ²
Udhus:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.07.1968 Dok om forbud mod bebyggelse mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 2 lyst d. 22.05.1978 Dok om ret til kørsel mv

Lokalplaner:

Lokalplan for et område til centerformål i den vestlige del af Søvind
Lokalplan for et område til boligformål i den vestlige del af Søvind

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab, mærke: AEG
Emhætte, mærke: AEG
Opvaskemaskine, mærke: AEG
Kogeplade, mærke: AEG
Ovn, mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 2,00 Enheder
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede forbrug fordeler sig på 5,8 ton træpiller kr. 17.600 + 885 kWh elektricitet kr. 2.300.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.304	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.106	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.344
Husforsikring	kr.	8.692	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.323	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	630	I alt	kr.	2.832.494
Rottebekæmpelse	kr.	150	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

25.205

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.021 md./ 180.248 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.175 md./ 146.094 år v/25,20%
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: 20.01.2026
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: 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: Haldrupvej 38, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 22.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.197.714	2.160.622	2.167.285	DKK	0,14	29.356	26,50	3,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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-/årsopgørelsen. 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Brændeovn

Der findes 1 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 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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 3. Er en bygning erklæret bevaringsværdig, skal bygningen bevare sit udtryk. Det betyder at du ikke må ændre på bygningens ydre. Du må eksempelvis ikke benytte andre vinduesformater/typer, pudse en blank mur op, ændre facadefarve, opsætte/nedtage kviste etc. Der kan også være krav til særlig tagtype, malingstyper etc.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Tinglyste hæftelser

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 319.000,- jf. tingbogsattest pr. d. 10.01.2025.

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.