



REAL



N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	3.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.764	Grund m ²	869
Byggeår	2011	Energimærke	A2020

Sagsnr. **6962420**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026



Energieffektiv villa på en børnevenlig placering i Hovedgård

Velkommen til N P Danmarksvej 59 – en oase af moderne komfort og stil, hvor energieffektive løsninger skaber et hjem i perfekt harmoni med naturen.

Med sine 155 m² fordelt på ét plan, byder denne ejendom på hele fem værelser, der åbner op for mange indretningsmuligheder, herunder muligheden for at sammenlægge to værelser og skabe en separat voksenafdeling med et stort soveværelse, badeværelse og walk-in closet. Indretningen indbyder til en ligeså fleksibel som funktionel hverdag. Denne egenskab vil tilfredsstille både børnefamilier og de, der søger et hjem, der tilpasser sig livets forskellige faser.

Hjertet i hjemmet er uden tvivl det lyse og moderne alrum med HTH-køkken. Her finder vi troldtektlofter, der ikke blot bidrager til den æstetiske appel, men også sikrer en behagelig lydoplevelse i dagligdagen.

Villaen er yderst energieffektiv med både jordvarme og solceller, hvilket resulterer i særdeles lave energiudgifter. Gennem hele hjemmet er der lagt gulvvarme, en virkelig luksus for komforten. Herudover er boligen udstyret med et moderne Genvex-anlæg fra 2023, hvilket garanterer et sundt indeklima og yderligere energieffektivitet.

Udendørs byder ejendommen på en generøs grundstørrelse på 869 m². Her er der god plads til at udfolde sig, hvad enten man er til leg med børnene, afslapning i solen eller hyggelige familiearrangementer. Hertil byder ejendommen desuden på en 34 m² carport og et 12 m² isoleret udhus.

Beliggenheden er præget af god afstand til naboer, store grønne arealer og med naturen tæt på. Her er fyldt med liv, børnefamilier og trampoliner. Det gode naboskab skinner igennem og både midaldrende og familier med børn i alle aldre har forelsket sig i området. I gåafstand har i nemlig både institutioner, indkøb, svømmehal og et væld af fritidsaktiviteter, og børnene kan hurtigt komme i skole. Skal I til Horsens, tager det blot 15 minutter i bil og omtrent det samme med bus. Århus er ligeledes kun 30 min. væk.

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: Søren Andersen



Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026





Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026



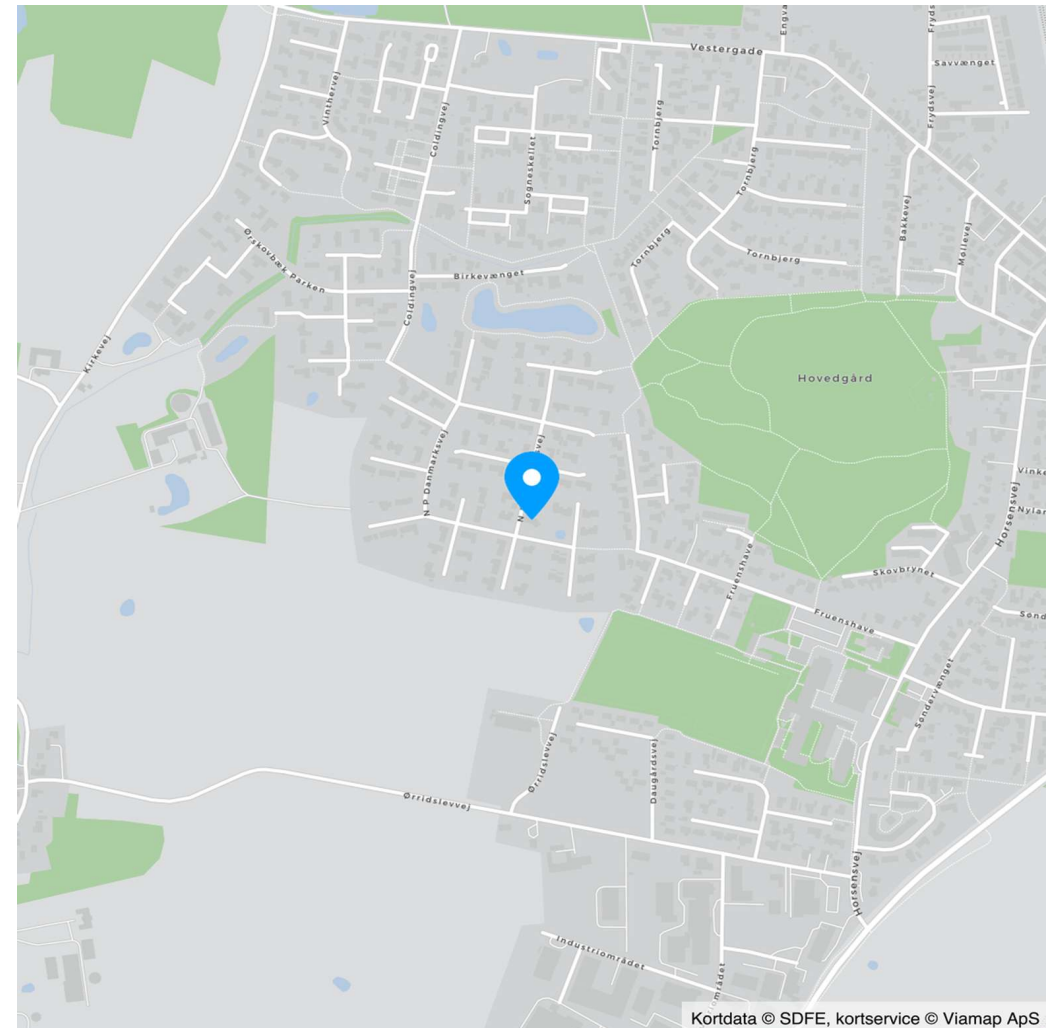
Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
 Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
 Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3fc Ørridslev By, Ørridslev
BFE-nr.:	10147371
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.293.000
Grundværdi:	593.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.834.400
Grundlag for grundskyld:	474.400

Arealer**

Grundareal:	869 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget carport:	34 m ²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 34BO01 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan H-109 - Lokalplan for nyt boligområde i det vestlige Hovedgård

Tilbehør:

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

Køleskab (Miele), opvaskemaskine (Asko), emhætte (Electrolux), kogeplade induktion (Siemens), indbygningsovn (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.900 Forbrug: 2.201 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 9.355
kr. 2.978
kr. 3.260
kr. 2.000
kr. 187
kr. 3.388

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 3.095.000
kr. 20.450
kr. 9.257
kr. 3.124.707

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 21.168

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: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 20.04.2026

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:

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen for N P Danmarksvej og Birkevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Ikke registreret på BBR

Skur på ca. 9 m² er ikke registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

Grundejerforening

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.

Grundforbedringsfradrag

Der er på ejendommen i 2008 givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelelse 2011. Grundforbedringsfradraget gælder som udgangspunkt i 30 år. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

Hovedgård

På hjemmesiden www.hovedgaard.dk findes Hovedgård Byportal. Her kan du bl.a. få et overblik over de foreninger, institutioner og forretninger der er i Hovedgård. Derudover har byen en mase dejlige løbe- og gåruter som kan ses på siden www.hovedgaardff.klub-modul.dk (findes under fanen aktiviteter).

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.