

REAL



Hasselvej 36, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	1.848.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.789	Grund m2	791
Byggeår/ombygget	1969/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **6962290**

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 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Moderniseret 1-plans villa i Gedved - klar til indflytning

Velkommen til denne skønne, velindrettede gulstensvilla beliggende i det attraktive Gedved. Med et boligareal på 132 m² og 3 gode værelser samt store åbne opholdsrum tilbyder denne villa masser af plads til den voksende familie eller blot det unge par der ønsker at starte ud med et opdateret, moderne og indflytningsklart hjem. Selv det modne par - hvor behovet er en nem, overkommelig bolig i 1-plan med det tilhørende store hobbyrum/værksted, finder drømmeboligen her.

Siden 2023 har ejendommen gennemgået en omfattende renovering, hvilket gør det klar til at imødekomme nutidens krav om stil og funktionalitet. Det nye sorte eternittag giver ikke kun et moderne udtryk men sikrer også holdbarhed mange år frem. Indenfor byder hjemmet på et spritnyt Vordingborg køkken, som er åbnet op mod stuen for at skabe en lys og rummelig atmosfære – perfekt til både hverdagsliv og underholdning. Endvidere nye gulve, lofter samt døre i store dele af boligen. De tre store værelser giver rig mulighed for indretning efter behov, og skulle familien vokse yderligere, kan et fjerde værelse nemt etableres ved stuen. Badeværelset fra 2004 er veludstyret med gulvarme og bruser, mens det store bryggers tilbyder potentiale for endnu et badeværelse. Fra stuen er der ydermere adgang til en anvendelig udestue.

Selv udenfor fortsætter herlighederne med en lækker overdækket gårdhaveterrasse på 20 m² i forbindelse med det yderst anvendelige værksted/hobbyrum på 35 m² som både er isoleret, opvarmet og installeret med flere kraftstik – til sammen ideelt til hyggelige sommeraftener eller kreative projekter året rundt. Endvidere findes der en garage på 24 m² og et drivhus. Den lukkede have sikrer privatlivets fred og danner rammen om leg eller afslapning.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret på en stille vej med stisystemer direkte til skole, sportstilbud samt indkøbsmuligheder. Nærheden til skov og natur gør området attraktivt for naturelskere samtidig med at motorvejen ligger tæt på for pendleren.

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 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025



Alrum/stue



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Udestue

Adresse: Hasselvej 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værksted og overdækket terrasse



Have

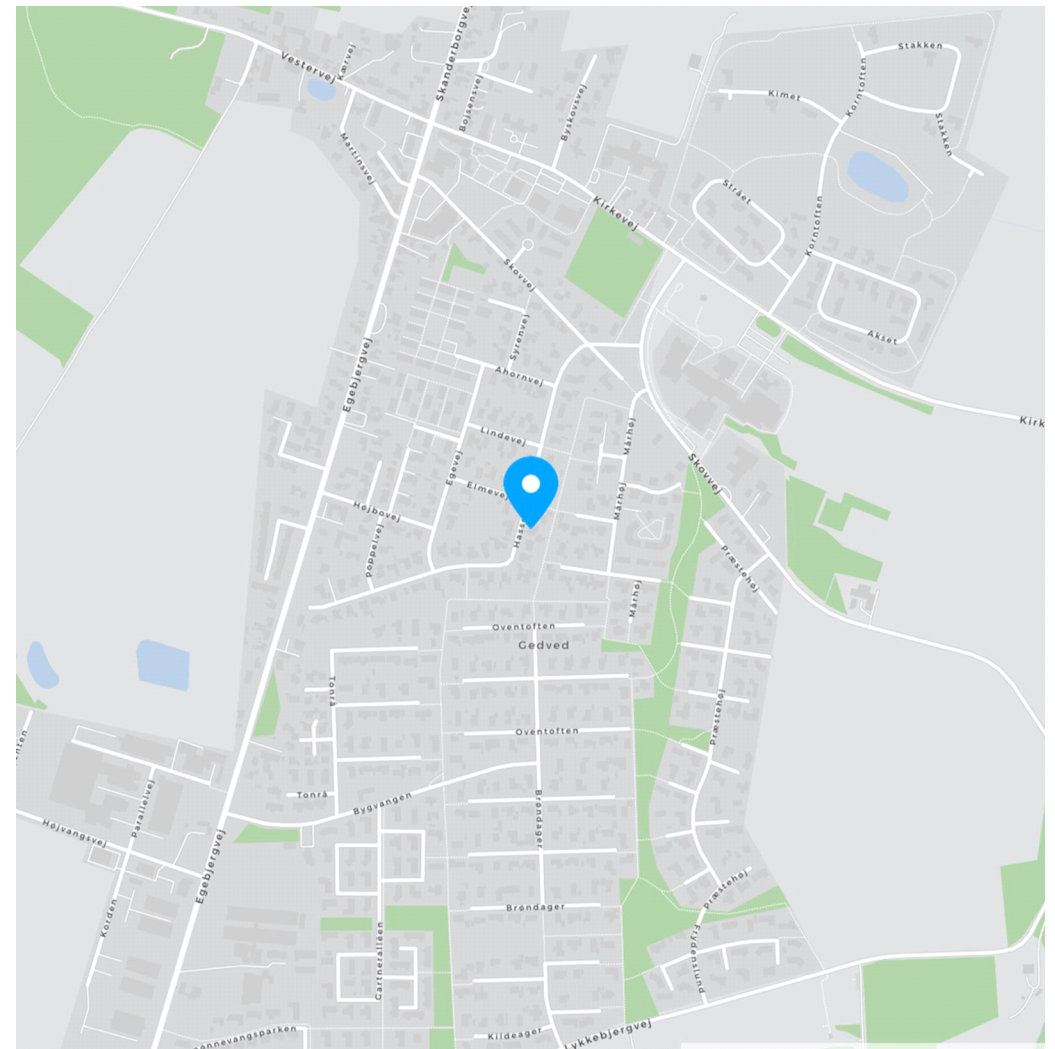
Adresse: Hasselvej 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hasselvej 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 es Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	4292057
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.446.000 kr.
Grundværdi:	724.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.156.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	579.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	791 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	17 m ²
Garage:	24 m ²
Udhus:	35 m ²
Overdækning:	20 m ²
Drivhus:	6 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. 28.06.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv ,
Nr. 2 lyst d. 15.07.2019 Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Laurus), opvaskemaskine (Beko), emhætte, kogeplade induktion (Electrolux), indbygningsovn (Beko).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hasselvej 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
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.: 17.200 Forbrug: 20,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 15.863,69.

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.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. 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. 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.

Haveskur

Haveskur på ca. 5 m² er ikke registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.



Adresse: Hasselvej 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.900	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.848.000
Grundskyld	kr.	5.039	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	7.008	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.869.019
Rottebekæmpelse	kr.	192			

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 21.462

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 9.999 md./ 119.993 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.000 md./ 96.006 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: 23.09.2025
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 36, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 6962290
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 24.09.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	528.293	528.293	530.952	DKK	4	33.639	28,75	4,44			Nej	

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.