

Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**219**
Kontant	**6.998.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.763**	Grund m^2	**3.114**
Byggeår/ombygget	**1949/2018**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **6962603**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000
Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763
Dato: 24.11.2026



Liebhavervilla øst for Horsens: Udsigt, ugeneret natur og plads til passionerne

Øst for Horsens i naturrige Haldrup venter denne liebhavervilla - beliggende på en ugeneret udsigtsgrund på 3.114 m². Her får I natur, fred og ro med dyrelivet helt tæt på og kort afstand til Stensballe, blandt andet via naturstien langs fjorden. Villaen rummer 219 m² bolig og 25 m² kælder og forener charmen fra 1949 med omfattende fornyelser.

Den oprindelige bungalow blev renoveret i 2012 og byder på entré, gæstetoilet, et lille kontor samt et indbydende alrum/stue i åben forbindelse med køkkenet fra samme år. Herfra er der udgang til den sydøstvendte terrasse samt en imponerende udsigt. På første sal ligger et stort soveværelse med synlige spær og garderobeplads, badeværelse med brus samt et ekstra værelse med hems, mens kælderen har repos, tidligere bryggers med udgang og teknikrum.

Tilbygningen fra 2018 tilfører et nyt bryggers, et lækkert badeværelse med både brus og badekar samt et multirum/stue med udgang til den sydøstvendte terrasse. To store værelser med uhindret udsigt fuldender afdelingen, hvor ovenlys med fjernbetjent elektrisk åbning og gardiner giver et dejligt lysindfald. De to opholdsafdelinger giver god fleksibilitet, hvad enten familien samles eller ønsker hver sin base.

Her er gulvvarme overalt, zinktag/tagpaptag, træ/alu-vinduer, jordvarme, BWT-anlæg, ventilationsanlæg, centralstøvsuger, solceller og separeret kloak.

Den 91 m² store garage fra 2014 er opdelt i to rum. Heraf udgør værkstedet 49 m² og er udstyret med lift, elport og luft til luft-varmepumpe – ideelt til jer, der ønsker plads til biler og hobbyprojekter. Her går udsigt, udeliv og god plads hånd i hånd.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026



Køkken



Udsigt



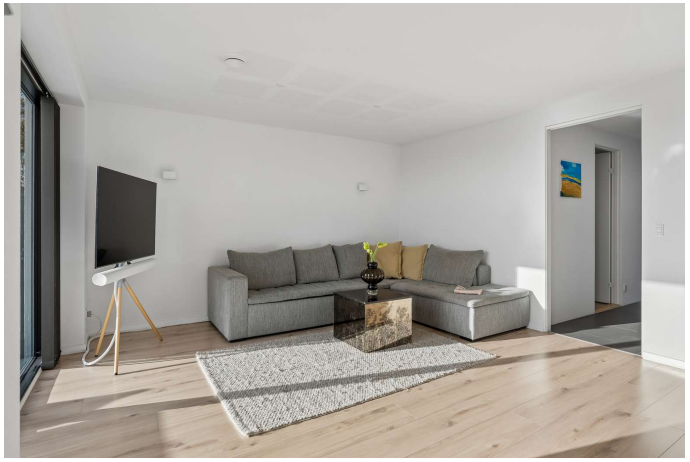
Køkken



Alrum



Stue



Stue

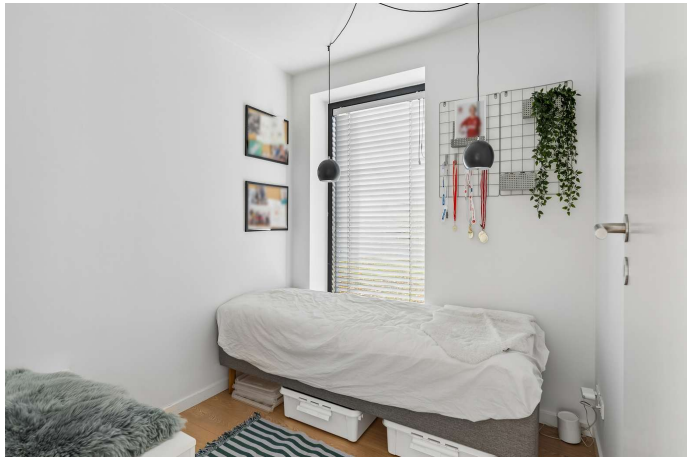
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

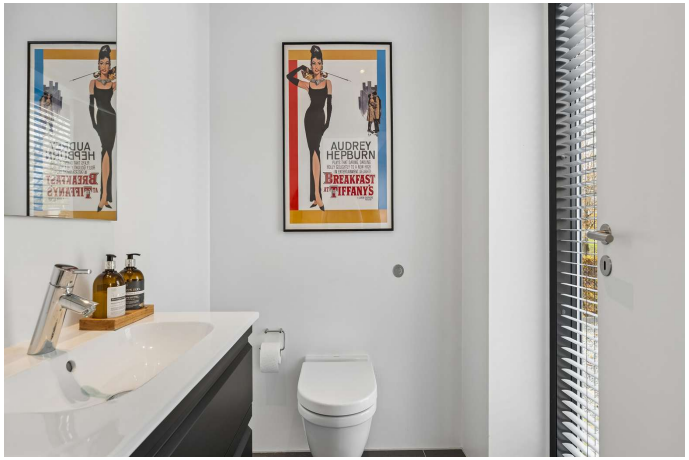
Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026



Kontor



Gæstetoilet



Værelse



Værelse



Værelse med hems



Badeværelse

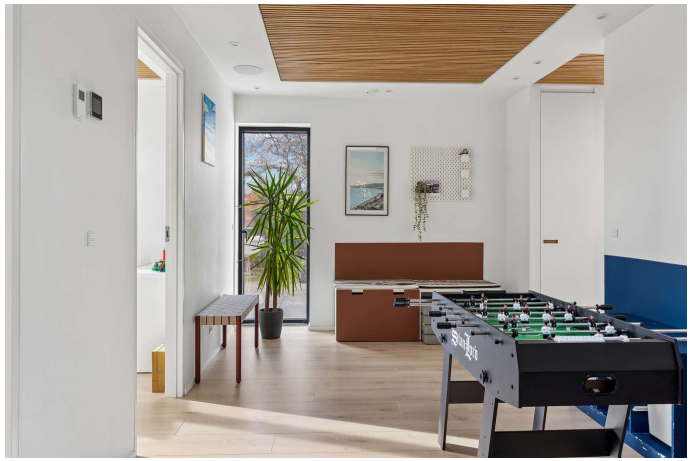
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026



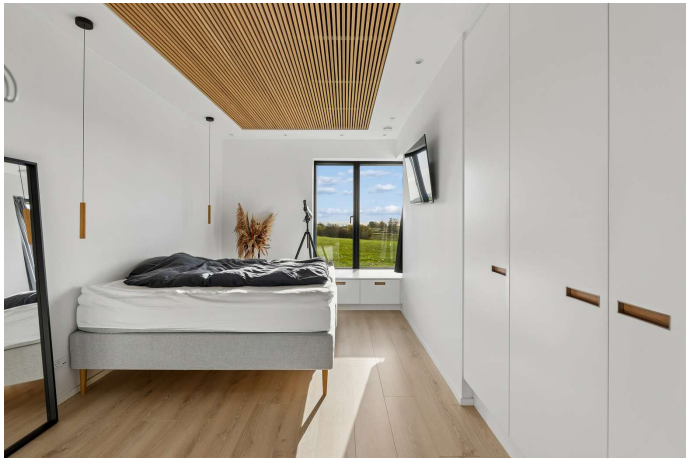
Multirum



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026



Trappe til kælder



Bryggers i kælder



Ejendommen



Garage



Garage/værksted



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

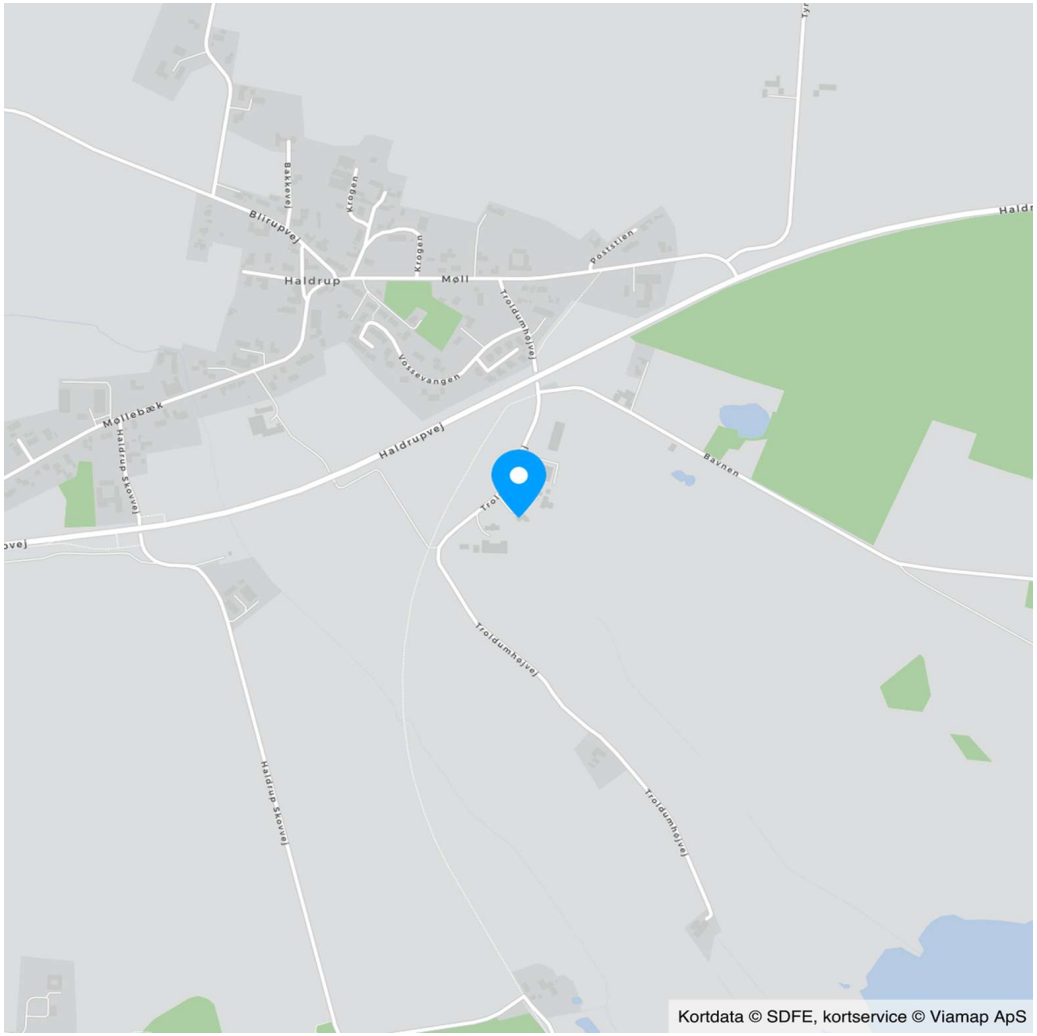
Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	6r Haldrup By, Vær
BFE-nr.:	4293078
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1949/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.140.000
Grundværdi:	770.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.712.000
Grundlag for grundskyld:	616.000

Arealer**

Grundareal:	3.114 m²
Boligareal i alt:	219 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	25 m²
Garage:	91 m²

** 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
- Nr. 1: 18.05.2016 - Servitut om kloakledning
- Nr. 2: 05.01.2017 - Fredning af Bjergene ved Stensballe

Planer
Kommuneplan 2025-2037

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Electrolux), Emhætte (Eico), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, induktion), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.900 Forbrug: 3.562 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede elforbrug på ejendommen i 2025 udgør kr. 8.213,63.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.998.000

Sagsnr.: 6962603
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.731
Grundskyld	kr.	5.359
Husforsikring	kr.	3.939
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.132
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.161

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.998.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	7.054.265

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Troldumhøjvej 19, Haldrup, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 6.998.000	Sagsnr.: 6962603 Ejerudgift/md.: kr. 1.763	Dato: 24.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.320.000
Nr. 4: hovedstol kr. 135.000
Nr. 5: hovedstol kr. 45.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.