

Bleldvej 55, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**186**
Kontant	**1.198.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.708**	Grund m^2	**18.000**
Byggeår	**1883**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **6962173**

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: Bleldvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.198.000
Sagsnr.: 6962173
Ejerudgift/md.: kr. 2.708
Dato: 24.11.2026



Drømmeprojekt på landet: Spændende ejendom på 1.8 ha med potentiale og udsigt

Drømmeprojekt på landet: Spændende ejendom på 1.8 ha med potentiale og udsigt

Velkommen til denne enestående mulighed for at erhverve en godt beliggende ejendom, der emmer af historie og charme. Oprindeligt opført i 1883 og med omkransende træer hvor nogle er over 140 år gamle, tilbyder denne ejendom et sandt drømmeprojekt for den kreative sjæl eller den ambitiøse håndværker.

Med sine rummelige bygninger og det rå stuehus er mulighederne uendelige for at skabe dit helt eget paradis. Til info er der søgt byggetilladelse til en totalrenovering/indretning af i alt 186 m2 bolig med udnyttelse af loftrum. Plantegninger og ingeniørberegninger er udarbejdet af Meldrup Pugholm. Endvidere er alle spær sprøjtet mod borebiller.

Ejendommen ligger på en imponerende grund på hele 1.8 hektar, hvor du kan nyde udsigten til de kommende 400 hektar skov, som Naturstyrelsen vil rejse i baghaven - samt udsigten til Horsens mod syd.

Forestil dig at vågne op til lyden af fuglesang og have direkte adgang til naturens ro lige udenfor din dør.

Beliggenheden er ikke kun smuk men også praktisk. Ejendommen ligger med nem adgang til motorvejs til- og afkørsel, hvilket gør det ideelt for pendlere. Derudover er der kort afstand til byerne Egebjerg, Gedved, Stensballe samt den nye bydel naturbyen Nørrestrand i Horsens. Indenfor blot 5,5 km rækkevidde når du 6 folkeskoler, 2 gymnasier, adskillige indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter, banegården inklusiv centrum af Horsens.

Med godt 700 m2 udhuse bygninger samt et stuehus med et bebygget areal på 121 m2 i grundplan er der rig mulighed for at udfolde dine visioner her.

Uanset om du drømmer om landlig idyl eller ønsker at skabe noget unikt fra bunden, så giver denne ejendom dig rammerne for netop det.

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: Bleldvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962173
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Stald



Stald

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: Bleldvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962173
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.11.2026



Ejendommen



Have



Have



Stald



Luftfoto



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: Bleldvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962173
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	15c Serridslev By, Nebel
BFE-nr.:	8831297
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1883

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.022.000
Grundværdi:	1.125.438
Grundlag for ejd. værdiskat:	817.600
Grundlag for grundskyld:	900.350

Arealer**

Grundareal:	18.000 m²
Boligareal i alt:	186 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	121 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	40 m²
Udhus:	669 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: 27.11.2023 - Kreditorbeskyttede midler

Planer
Kommuneplan 12BO07 - Kommuneplan 2021-2033

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

Ingen

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: Bleldvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962173
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ETU Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme - Tidligere oliefyr - men er taget fra
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G

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

Adresse: Bleldvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962173
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.170
Renovation, 2026	kr.	1.813
Skorstensfejning, 2026	kr.	432
Grundskyld - Stuehusværdi	kr.	88
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	8.012
Grundskyld - Land/Skovbrugsværdi	kr.	8.012
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	381
Husforsikring, 2026	kr.	9.586
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.494

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.198.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
I alt	kr.	1.207.050

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.

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

Adresse: Bleldvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962173
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

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. 2: hovedstol kr. 399.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Arealer
Der er søgt tilladelse til 186m² bolig, men det skal oplyses, at boligen ikke er beboelig som den står pt.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

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.

Foreløbig vurdering
Ifølge udskrift fra Vurderingsportalen, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.025.000

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 14.000
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.259.000
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.245.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0,00.

Produktionsjord er ikke permanent, da ejendommen er omkategoriseret til villa. Skæringsdatoen ligger lidt skævt i forhold til udstykningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.