

Bredgade 14B, samt Bredgade 14A, st., 8740 Brædstrup

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**97**
Kontant	**1.298.000**	Erhverv m^2	**70**
Ejerudgift	**3.301**		
Byggeår/ombygget	**1933/1985**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **708-1636**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

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: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026



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: Cecilie Leonhard Winther

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026

Charmerende bolig og indbydende erhverv i Brædstrup Centrum

Lige midt i Brædstrup kan I nu slå til for mulighedernes tilbud: Bolig og erhverv i ét, hvor erhvervet ligger helt centralt på hovedgaden, og boligen putter sig fint, lyst og charmerende med en hyggelig baggård i vente. Sidder I selv med en virksomhed, der søger centrale lokaler, eller ser I måske muligheder i en investeringsejendom? Bredgade 14B og 14A st. venter bare på en fremvisning for jer – inden da kan I få en kort indføring her.

Lige nu udlejes det lyse baghus, der byder på en ganske behagelig planløsning på hjemmets 97 velplacerede kvadratmeter. De byder på en entré, der åbner til en luftig fordelingsgang, og videre finder I to soveværelser, et dejligt køkken i forbindelse med en stor stue samt et badeværelse. Hvidmalede vægge og lofter skaber et lyst og moderne hjem, hvor et pænt gulv komplementerer og skaber liv. Den åbne forbindelse i arealerne giver et dejligt flow i hverdagen, og stuen giver fint plads til både spisebord og sofaarrangement – og videre skaber terrassedøren sammenhæng mellem ude og inde i sommermånederne, hvor I kan betragte hjemmets terrassearealer som en forlængelse af opholdsarealerne. Værelserne kører samme indbydende stil med god plads til seng og opbevaring, og slutteligt får I også badeværelset i en god størrelse.

Udenfor er der sørget for afkobling både under tag og åben himmel med gode miljøer i det ugenerede åndehul. Lige på den anden side af det lille gårdmiljø får I de gode erhvervsarealer med store, vestvendte vinduespartier. Således kan interiøret fremstå på bedst vis i de åbne og lyse lokaler, hvor eksempelvis en tøjbutik kan gøre sig fortrinligt her mellem Bredgades andre butikker. Endvidere byder arealerne på et toilet og et køkken, så arbejdsforholdene simpelthen er glimrende. Det er bare fantasien og jeres drømme, der sætter grænserne for, hvordan arbejdet skal forløbe og hvordan kundernes indtryk kommer til at være fra de store gulv-til-loft-vinduespartier. Udgangspunktet er allerede pragtfuldt med de åbne arealer, som man kommer direkte ind i.

Beliggenheden er ideel både som beboer og som professionel, for den centrale placering i Brædstrup lader jer have alt inden for rækkevidde. Der er ikke mere end 200 meter til REMA 1000, Brædstrup Skole og børnehave samt idrætshal og svømmehal, og biblioteket er tættere endnu. Samtidig er der store, grønne arealer og gode stisystemer, hvis I vender snuden den anden vej, og skalerer vi ud, er der bare 25 minutter til Horsens og tre kvarter til Aarhus.

Har I spørgsmål, eller er I klar på en fremvisning, så sidder vi klar ved telefonen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

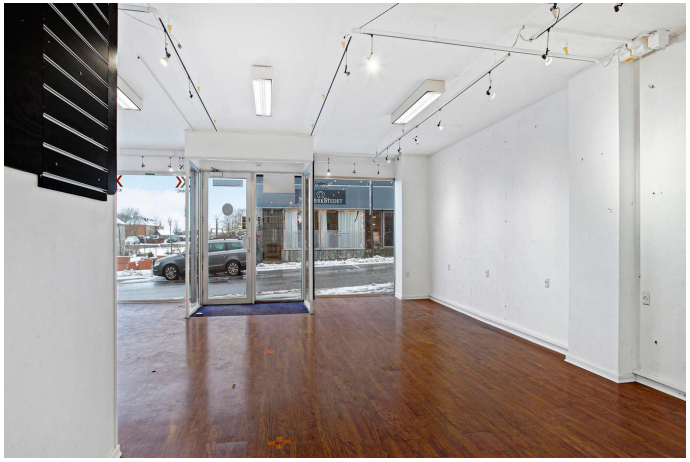
Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

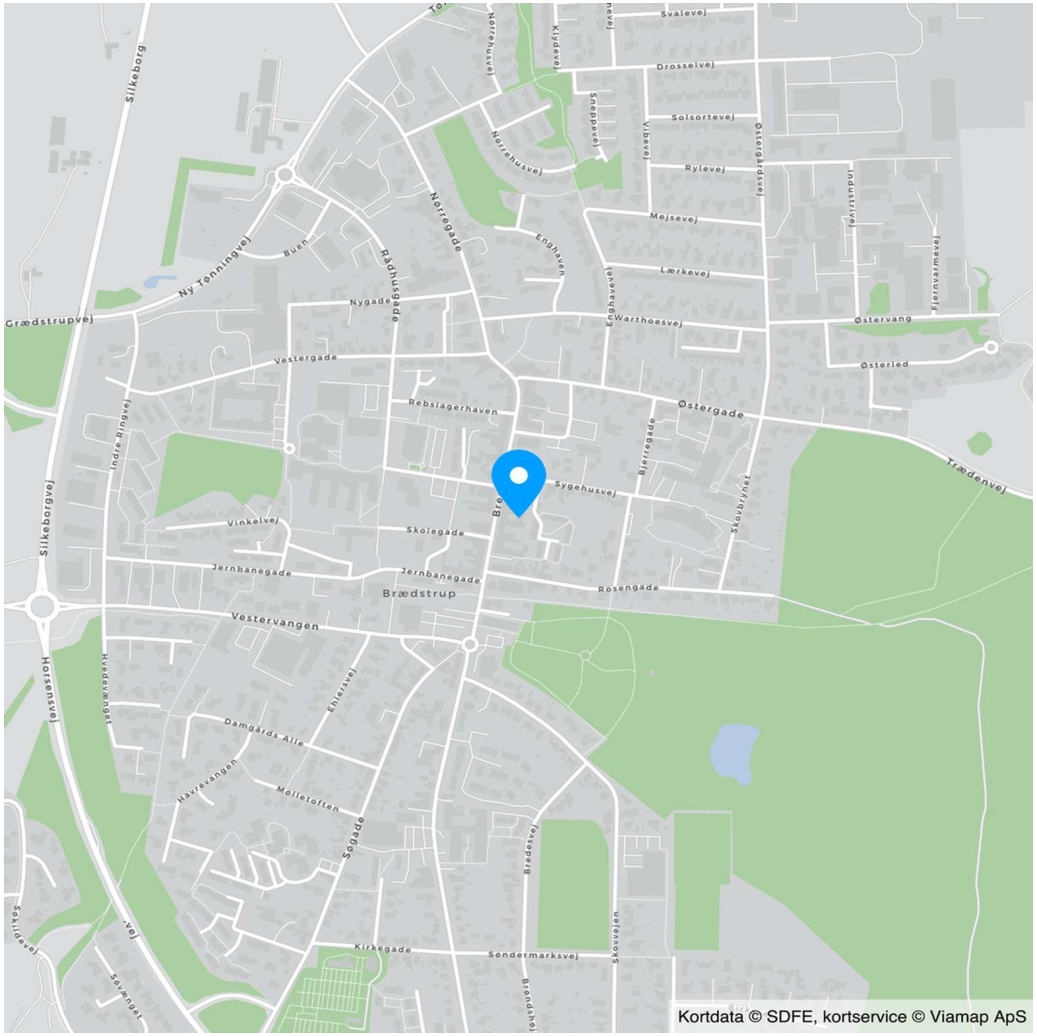
Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Blandet bolig og erhverv
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	4ab Brædstrup By, Ring
BFE-nr.:	333286, 333283
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1933/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	809.000
Grundværdi:	654.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	647.200
Grundlag for grundskyld:	523.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	97 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	97 m^2
BBR-boligareal:	97 m^2
Øvrige BBR-arealer:	
- Erhvervsareal	70 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.238 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 C

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.301
Grundskyld	kr.	4.552
Renovation	kr.	2.761
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	28.773
Rottebekæmpelse 14A, st	kr.	104
Rottebekæmpelse 14B	kr.	118
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.609

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.298.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
I alt	kr.	1.307.650

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.

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.342 md. / 88.101 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.879 md. / 70.543 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Bredgade 14B, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 708-1636
Ejerudgift/md.: kr. 3.301

Dato: 12.11.2026

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. 7: hovedstol kr. 10.000
Nr. 8: hovedstol kr. 600.000
Nr. 9: hovedstol kr. 507.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 23 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter - Bredgade 14B (BFE-nr. 333286)
- Nr. 1: 22.02.1905 - Dok om Skelkonstatering
- Nr. 2: 13.01.1909 - Dok om Fælles gavl
- Nr. 3: 21.06.1929 - Dok om Fælles gavl
- Nr. 4: 14.02.1961 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 5: 21.04.1998 - Kollektiv varmeforsyning.
- Nr. 6: 04.09.2002 - Vedtægter for Ejerforeningen Bredgade 14

Servitutter - Bredgade 14A, st (BFE-nr. 333283)
- Nr. 1: 22.02.1905 - Dok om Skelkonstatering
- Nr. 2: 13.01.1909 - Dok om Fælles gavl
- Nr. 3: 21.06.1929 - Dok om Fælles gavl
- Nr. 4: 14.02.1961 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 5: 21.04.1998 - Kollektiv varmeforsyning.
- Nr. 6: 04.09.2002 - Vedtægter for Ejerforeningen Bredgade 14

Servitut 1 - Dok om Skelkonstatering forefindes ikke i akt.

Planer
Lokalplan
Lokalplan 6 - Lokalplan nr 6 - Bymidten - Brædstrup

Andre forhold af væsentlig betydning
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Ejendomsmægler Cecilie Leonhard Winther er administrerende direktør for adkomsthaver firmaet.

Bredgade 14B samt Bredgade 14A, st., 8740 Brædstrup
Køber er gjort særligt opmærksom på, at nærværende salgsopstilling er vedr. i alt 2 ejerlejligheder. Ejerlejlighedsnummer 1 er et erhvervsmål og ejerlejlighedsnummer 4 er beboelse. Ejerlejlighederne sælges som udgangspunkt samlet, så salgsopstillingens oplysninger vedr. bl.a. ejendomsvurdering, grundværdi, grundskatteloftværdi, ejendomsskat, rottebekæmpelse, fællesudgifter mv. er sammenlagt i salgsopstillingen. Herudover skal køber være opmærksom på, at der skal betales 2 tinglysningsafgifter.

Købesumsfordelingen er således:
Ejerlejlighed 1 erhverv kr. *****
Ejerlejlighed 4 beboelse kr. *****
I alt kr. *.***.***,-

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, din lokale ejendomsmægler Vi elsker vores arbejde! Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver. Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.