

REAL



Elbjergvej 43A, Kattrup, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	2.485.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.697	Grund m ²	1.000
Byggeår	2011	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6962407**

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: Elbjergvej 43A, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 6962407
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026



Her får du en moderne kvalitetsvilla fra 2011 med stor integreret garage, smukt placeret i rolige omgivelser med en betagende udsigt over det åbne landskab. Det er en beliggenhed, der giver ro i hverdagen og en fornemmelse af luft og plads – uden at du går på kompromis med nærhed til by og hverdagens behov.

Boligen fremstår gennemført med en fleksibel planløsning hvor de centrale opholdsrum naturligt samler familier. Køkken/alrum og stue ligger i åben forbindelse og danner et stort, sammenhængende leverum med et fantastisk lysindfald og en naturlig overgang til udearealerne. Fra alrummet er der dobbelte døre ud til sydøstvendt træterrasse og fra stuen er der ligeledes udgang til samme terrasse samt udgang til 12 m² overdækket terrasse. Her er plads til både hverdag og gæster, og rammerne er skabt til at blive brugt.

Stort rummeligt soveværelse med plankegulv i asketræ, troltektlofter i kip med mulighed for en stor hems samt adgang til stort walk-in closet - som kan omdannes til et ekstra værelse ved at sætte et vindue i. Endnu et værelse med plankegulv samt dejligt stort badeværelse med både brus og spabad.

Direkte fra boligen træder du ud i 60 m² indbygget garage m/gulvvarme, el-port, stor opbevaringshems, eget badeværelse og grovkøkken. Her er der tale om langt mere end blot opbevaring. Her er oplagte muligheder for værksted, hobbyrum, pladskræven-de projekter eller ekstra faciliteter til gæster – og samtidig de optimale forhold for bilentusiasten med god loftshøjde og plads til lift.

Boligen understøttes af moderne løsninger som Vølund jordvarme, Nilan ventilationsanlæg og centralstøvsuger, hvilket tilsammen sikrer en komfortabel og energieffektiv hverdag.

Ejendommen er beliggende på en stille og rolig vej i Kattrup – et aktivt og velfungerende landsbysamfund med cykelsti til Hovedgård. Her bliver man en del af et lokalt fællesskab med traditioner og arrangementer, samtidig med at hverdagen er nem og tilgængelig. Der er kort afstand til både Horsens og Skanderborg, tæt til motorvej, og i Hovedgård finder man skole, daginstitutioner, indkøb, sport, svømmehal, apotek, bager mm.

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: Elbjergvej 43A, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 6962407
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026



Køkken



Alrum



Terrasse



Alrum



Stue



Stue

Adresse: Elbjergvej 43A, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 6962407
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026



Ejendommen



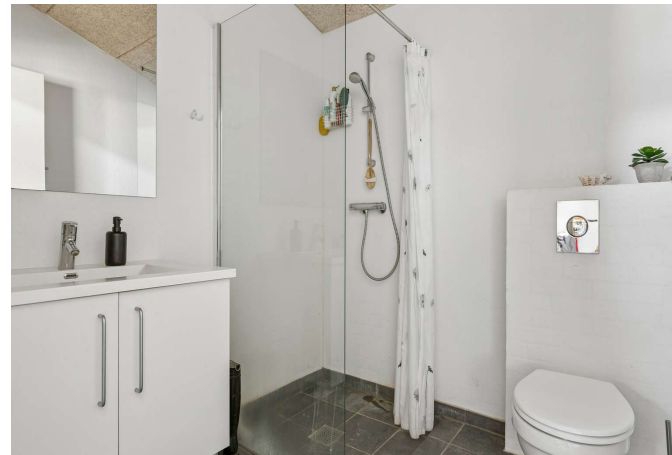
Værelse



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Garage



Adresse: Elbjergvej 43A, Kattrup, 8732 Hovedgård
 Kontantpris: kr. 2.485.000

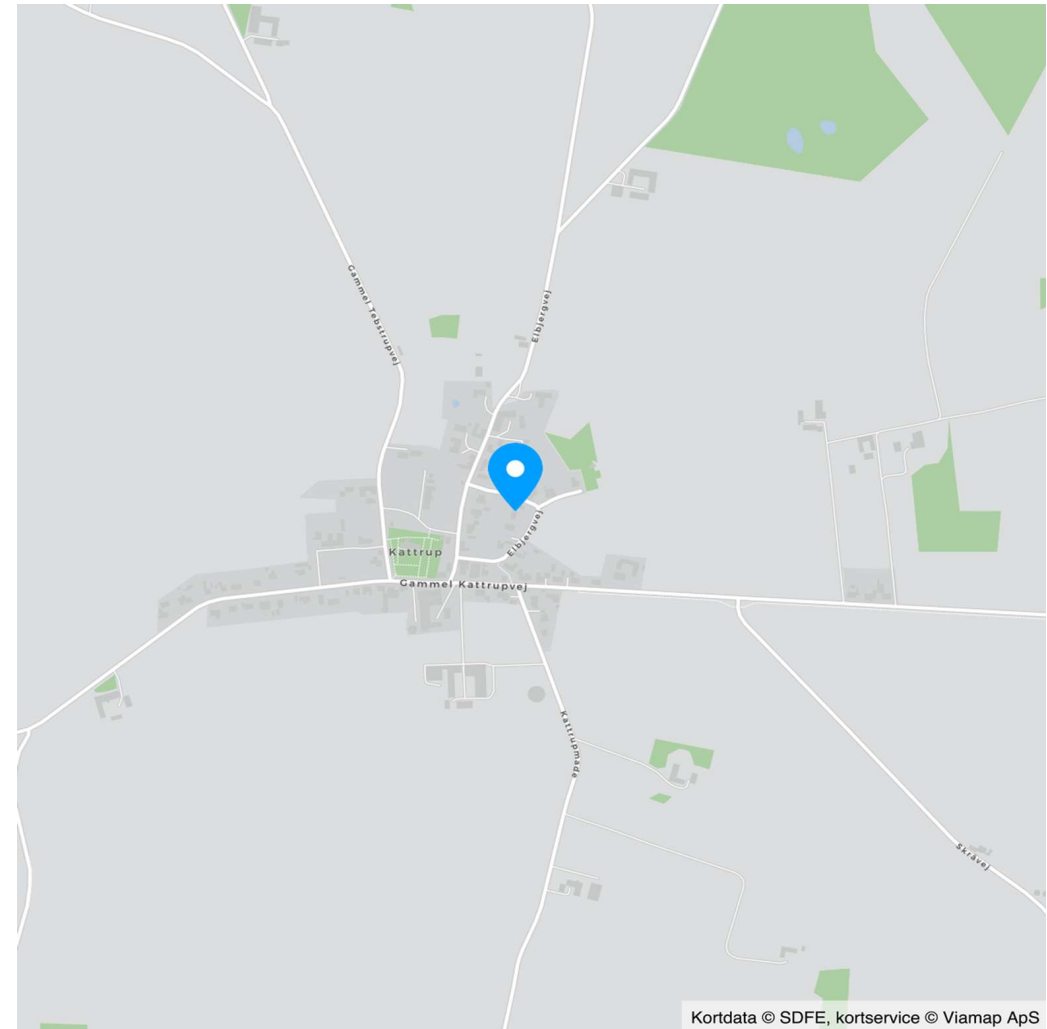
Sagsnr.: 6962407
 Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Elbjergvej 43A, Katstrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 6962407
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 5r Katstrup By, Katstrup
BFE-nr.: 4289319
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.096.000
Grundværdi: 419.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.653.600
Grundlag for grundskyld: 335.200

Arealer**

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 167 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 60 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab (Whirlpool), opvaskemaskine (Bosch), opvaskemaskine (Miele), emhætte (Gorenje), emhætte (Gorenje), kogeplade induktion (Gorenje), indbygningsovn (Voss), indbygningsovn (Bosch), mikroovn (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elbjergvej 43A, Katstrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 6962407
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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:

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 salgsoptillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.800 Forbrug: 2.854 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er 5.005 kWh, kr. 12.266,76 (inkl. alm. husholdningsel)

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

Afviselser i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens hønsehus på ca. 12 m² ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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 stød"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Elbjergvej 43A, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 6962407
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.433
Grundskyld	kr.	2.916
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	202
Husforsikring	kr.	5.897

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.485.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
I alt	kr.	2.510.644

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. 20.364

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: Elbjergvej 43A, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 6962407
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.459.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.