

REAL



## Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>650.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.475</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.059</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1975</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **6962118**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Date: 07.04.2026



### **Drømmen om livet på landet - byg dit eget paradys på en ugeneret grund**

Velkommen til denne unikke mulighed for at skabe dit eget drømmehjem i naturskønne omgivelser. Denne ejendom, der er et håndværkertilbud, tilbyder en fantastisk chance for dem, der ønsker at bygge nyt og nyde det rolige liv på landet. Med et forsømt boligareal på 91 m<sup>2</sup> opført i år 1900 samt 247 m<sup>2</sup> udhus fra 1960, står denne ejendom som et nedrivningsværdigt projekt med uendelige muligheder.

Ejendommen ligger perfekt ugeneret med en betagende udsigt over åbne marker, hvor du kan nyde freden og roen uden forstyrrelser fra byens larm. Grunden strækker sig over hele 2.059 m<sup>2</sup> og giver dig rigelig plads til at realisere dine boligdrømme. Her kan du skabe din egen oase med en opvokset have, hvorfra du har mulighed for at få den mest fantastiske udsigt over landskabet.

Beliggenheden er ideel for dem, der ønsker både landlig idyl og nem adgang til byens bekvemmeligheder. Ejendommen ligger i kort afstand til Nim, hvor du finder indkøbsmuligheder samt skole og daginstitutioner – alt hvad børnefamilien behøver indenfor rækkevidde. Der er også skolebusforbindelse direkte til Nim, hvilket gør hverdagen lettere for de små.

For pendleren eller dem med behov for offentlig transport er der kort afstand til busforbindelser ved Åvej mod Lund og Brædstrup. Det er også nemt at komme ud på de større veje herfra, hvilket gør det let at nå andre destinationer hurtigt og effektivt.

Denne ejendom repræsenterer ikke kun en sjælden mulighed for at bygge nyt i smukke omgivelser men også chancen for at leve det liv mange drømmer om – væk fra stressen men stadig tæt nok på alle nødvendighederne. Hvis du har hænderne skruet rigtigt på eller kender nogen der har, så grib muligheden nu! Skab dit eget paradys midt i naturen.

### 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: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 07.04.2026

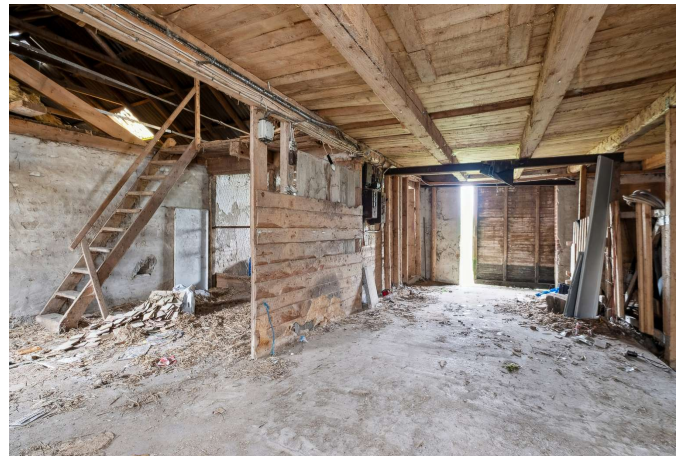




Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 07.04.2026





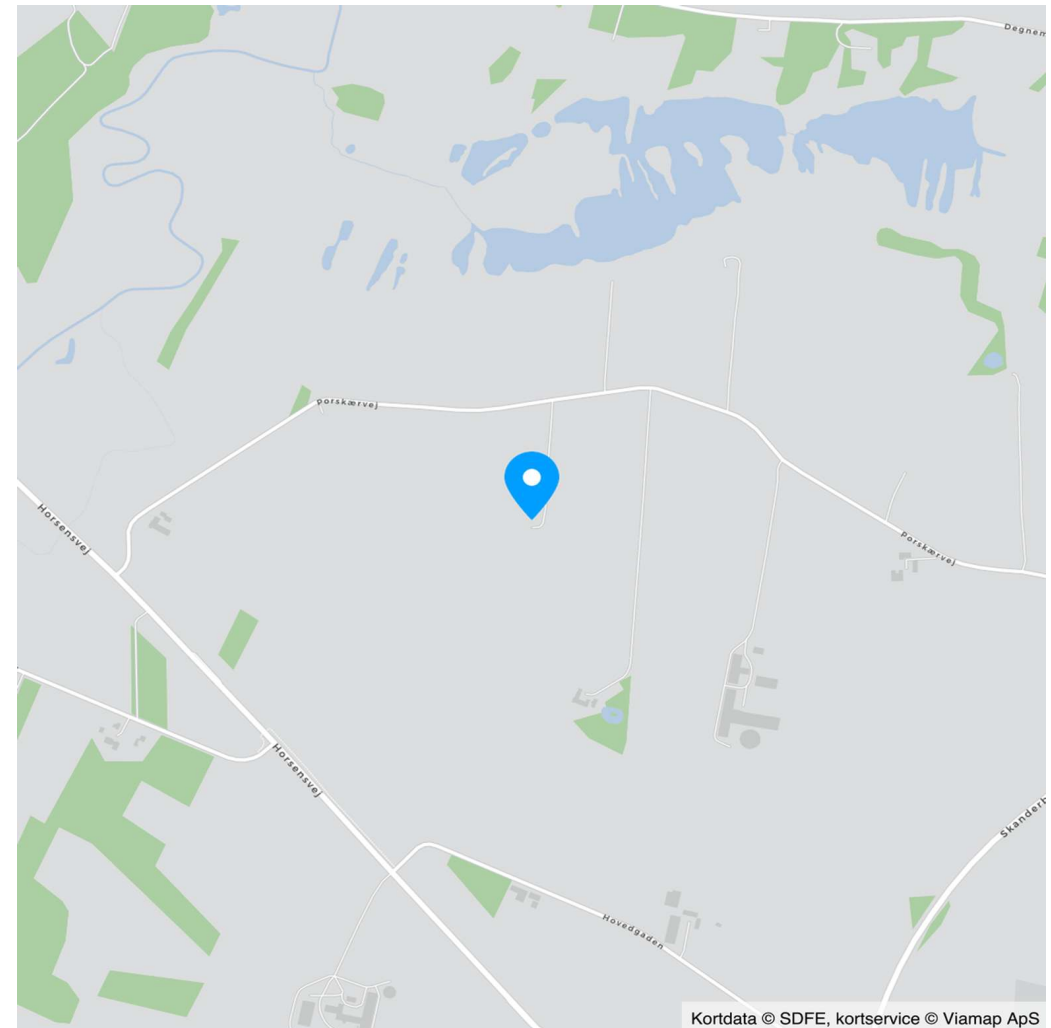
Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 07.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 35a Nim By, Nim  
BFE-nr.: 4301214  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: SOP: Samletank  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1900/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.029.000  
Grundværdi: 537.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 823.200  
Grundlag for grundskyld: 429.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.059 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 215 m<sup>2</sup>  
Udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Garage: 32 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 2021-2033

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats (produceret før 1. januar 2003):  
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/årsoppgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.300 Forbrug: 30.797 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ovenstående forbrug jf. energimærke indeholder 17.347 kWh samt 6,1 kløvet rummeter brænde, samlet udgift hertil kr. 32.300.

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 07.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	3.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.505
Skorstensfejning	kr.	432	I alt	kr.	662.255
Rottebekæmpelse	kr.	237			
Husforsikring	kr.	6.179	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.	17.699			

**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: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 07.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.