



**REAL**

## Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>180</b>
Kontant	<b>2.645.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.770</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>930</b>
Byggeår	<b>1909</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **6962300**

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

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://www.realmaeglerne.dk/696)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026



På Haldrupvej 36 i Søvind rejser en imponerende patriciervilla sig som et ægte arkitektonisk statement. Oprindeligt opført i 1909 og gennemgribende renoveret i 2021, står ejendommen i dag som et sjældent eksempel på, hvordan fortidens elegance kan forenes med moderne funktionalitet og æstetik. Hver kvadratmeter bærer præg af dedikation og respekt for husets oprindelige detaljer – fra de højloftede stuer, de blyindfattede ruder, de smukke og originale fyldningsdøre til de flotte plankegulve, der nænsomt er genskabt og bevaret.

Villaen har ikke blot gennemgået en klassisk renovering – den er absolut transformeret med øje for design og sans for boligkultur, der også har vakt opmærksomhed i flere indretningsmagasiner, som netop har fremhævet boligens stilsikre forvandling.

Her er både køkken, badeværelser og opholdsrum indrettet med tidløse velvalgte løsninger, hvor nutidens bekvemmeligheder integreres ubesværet i det historiske udtryk. Leverummene er åbnet op, fuld af lys og indbydende, med vinduespartier, der lader lyset danse over fladerne. Her er nu skabt en planløsning, der passer til den moderne familie og stadig er fyldt med charme og hjemlighed.

Foruden 4 værelser, 2 badeværelser, hall samt stort køkken-alrum og stue i åben forbindelse, får man også her en funktionel og praktisk kælder med plads til både vask, hobby, værksted og opbevaring.

Udhusene rummer alt fra værksted til havestue – perfekte til kreative projekter eller stille stunder.

Haven er frodig og privat, med gamle smukke træer, blomstrende bede og små kroge, der indbyder til ro og udeliv. Herfra er der nem adgang til nærliggende grønne områder, bakkede landskaber og selvfølgelig fjorden – et ideelt sted for både hverdag og weekend, hvor naturen kan opleves i al sin nære og levende form. Samtidig har man kun få minutters kørsel til Horsens og hurtig adgang til Aarhus og Odder, hvilket gør beliggenheden både fredelig og praktisk.

Haldrupvej 36 er mere end blot en adresse – det er et hjem med historie, sjæl og arkitektonisk styrke. En bolig, hvor fortiden er løftet ind i nutiden med ære og omtanke – og hvor hverdagens liv kan leves i smukke og inspirerende omgivelser.

### 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.

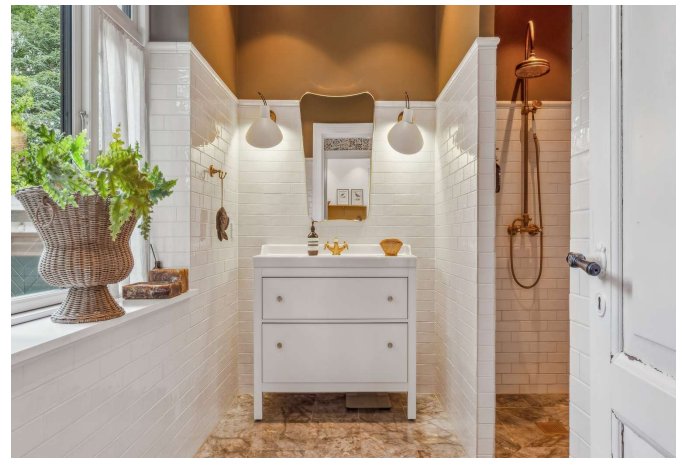
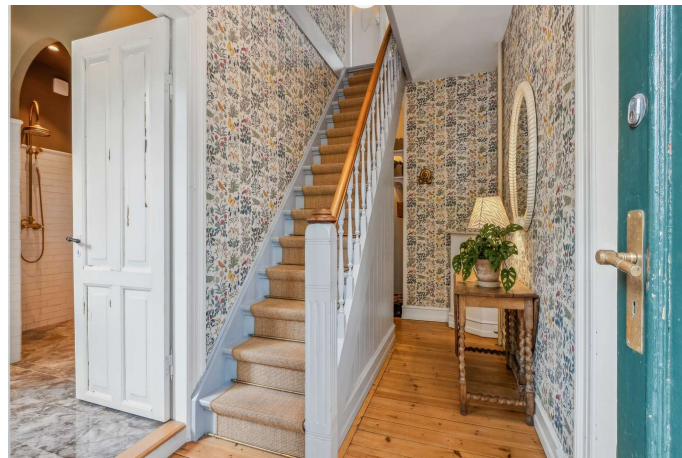
Ansvarlig ejendomsmægler: Julie Holst Mosegaard



Adresse: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026





Adresse: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026



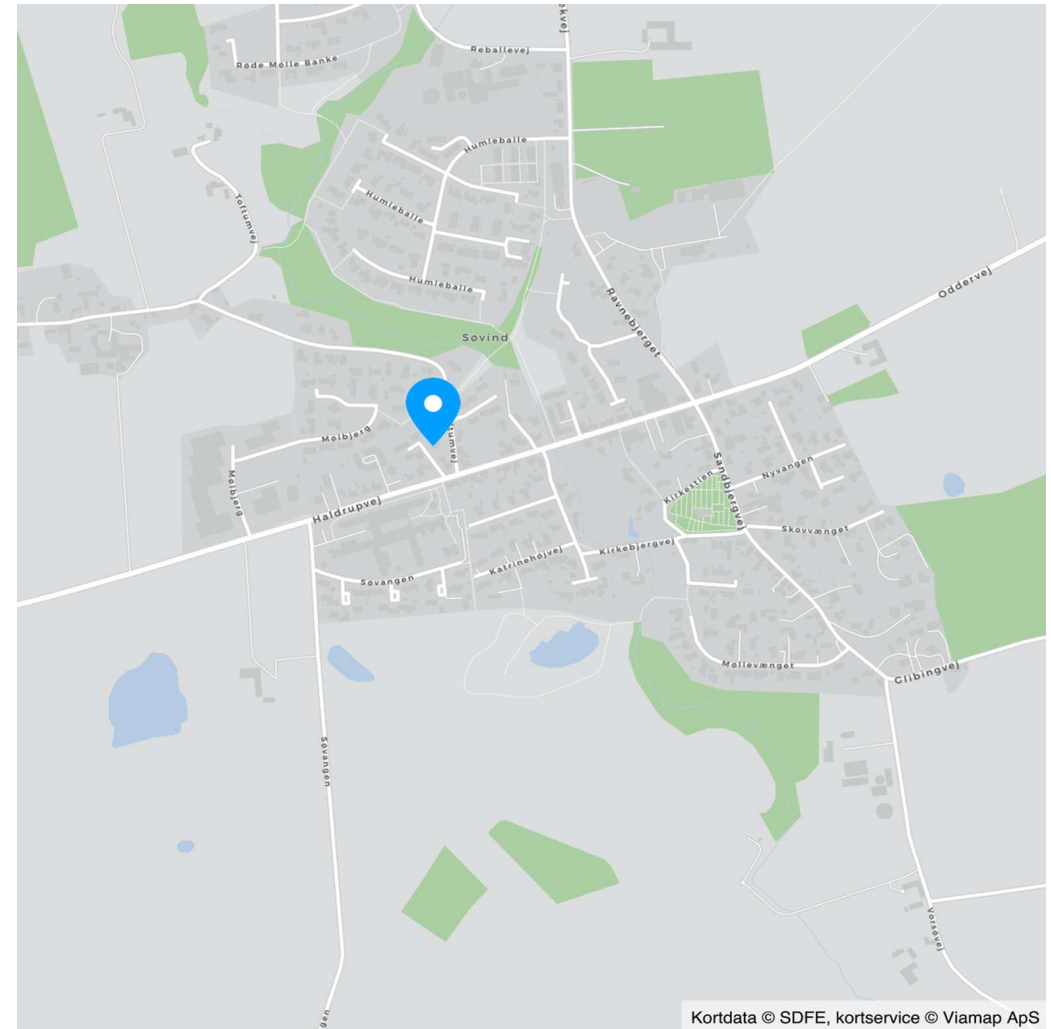
Adresse: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 15c Ørbæk By, Søvind  
BFE-nr.: 4291449  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1909

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.644.000  
Grundværdi: 428.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.315.200  
Grundlag for grundskyld: 342.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 930 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 180 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 94 m<sup>2</sup>  
Garage: 51 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 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 35CE01 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan S47 Lokalplan for et område til centerformål i den vestlige del af Søvind.pdf

Tilbehør:

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

Køleskab (AEG). Opvaskemaskine (Bauknecht). Gaskogeplade med integreret emfang ( Elica), Indbygningsovn (AEG).Der er fiber på ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.500 Forbrug: 2.944 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.708	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	2.979	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	2.677.040
Rottebekæmpelse	kr.	170			
Husforsikring	kr.	7.839	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.	21.237			

**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: Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 6962300  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 11.04.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Byzone**

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

**Ejendommens pejseindsats**

Ejendommens pejseindsats er i følge sælger produceret efter 1. januar 2003.

**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-/årsopgørelsen. 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.

**2020 vurdering foreligger**

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

**Bevaringsværdi 3**

Bygningen er registreret som bevaringsværdi niveau 3, jf. Kulturstyrelsens register.

At en ejendom er bevaringsværdi 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. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke af sælger eller tidligere ejere af ejendommen er foretaget ændringer

på bygningen, som kræver tilladelse fra kommunen, uden at en sådan tilladelse har foreligget.

**Skovbyggelinje**

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjer.

# 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.