

Tolstrupvej 19, 8700 Horsens

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**208**
Kontant	**3.998.000**	Andre bygninger	**927**
Ejerudgift	**2.314**	Grund ha	**3,9917**
Byggeår/ombygget	**1880/1997**	Energimærke	**F + D**

Sagsnr. **6962441**

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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026



Fredeligt beliggende ejendom med 2 boligenheder og erhverv

Fantastisk ejendom fredeligt beliggende - helt tæt på natur og dyreliv - i mindre landsby med knap 4.0 HA jord som primært er udlagt i eng og parklignende have samt stor grusbelagt gårdsplads og masser af parkering på vestsiden af udhusene/hallerne til f.eks. kunder/vareindlevering.

Charmerende stuehus med en god lofthøjde – oprindeligt fra 1880 – men renoveret i 90 erne. Vandskuret facade, ældre trævinduer og eternittag – 208 m2 bolig i stueplan samt ca. 30 m2 udnyttet repos + disp. rum på tagetagen samt et stort uudnyttet loft.

Stueplan fordeler sig med entre/hall med gulvvarme og trappe op, badeværelse med brus, installation til vaskesøjle og gulvvarme, rummeligt køkken alrum med gulvvarme og 2 udgange til have/terrasse, nedsænket viktualierum, stor opholdsstue med plankegulve og udgang til haven mod syd, endnu en stue med udgang til haven mod syd, værelse med gulvtæppe, værelse med plankegulv samt stort soveværelse med plankegulv og store skydeskabe.

Anneks/lejlighed på 67 m2 bolig – indrettet med værelse, stue, køkken og badeværelse med gulvvarme. Bygningen indeholder også et fyrrum og en garage.

Ejendommen opvarmes med nyere kombi varme bestående af fastbrændselsfyr og pillefyr – der ”snakker” sammen. Tilkoblet byvand og spildevand afledes i septiktank.

Rigtig fine og anvendelige udhuse/haller med støbte beton gulve og store porte. Derudover kontormiljø med mødelokale og kontor – isoleret og opvarmet med luft til luft varmepumpe, værksted/depot/lager med 1. stk. radiator samt kaloriferevarme - koblet på fastbrændsels- og pillefyret. Til sidst garage med port og værkstedsplads samt et vaskerum med ældre toilet/brus.

Ligger fredeligt og godt. Skolebus til Stensballe Skole – men tilmed få km til Gedved skole. Masser af natur og skove i nærheden – og tilmed kan nævnes at naturstyrelsen er i gang med et skovrejsningsprojekt – grænsende op til denne matrikel – som på sigt giver endnu mere skov/natur helt tæt på med fokus på stier, smukke kig, dyreliv 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

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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026



Køkken



Alrum



Køkken



Køkken



Stue



Stue

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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Hall

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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026



Ejendommen



Stue i anneks



Spisekøkken i anneks



Badeværelse i anneks



Gårdsplads



Haller

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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026



Ejendommen



Kontor



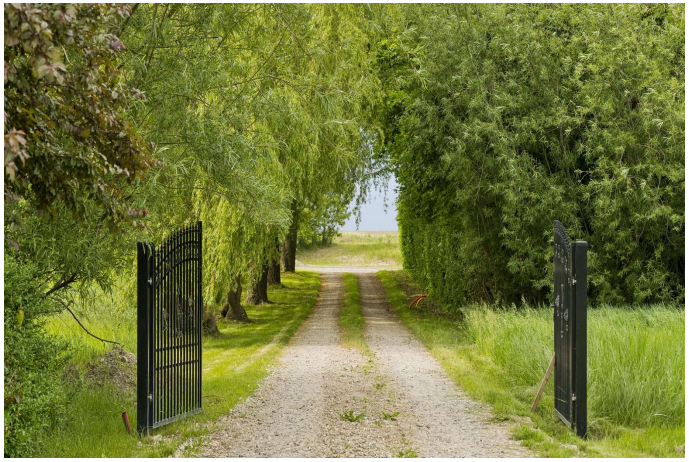
Mødelokale



Ejendommen



Have



Indkørsel

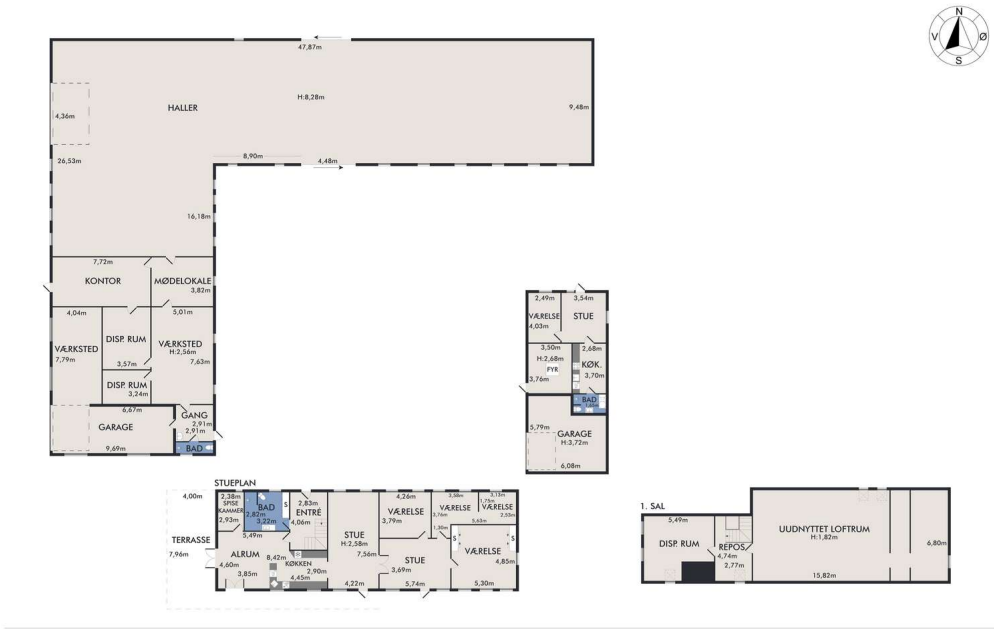
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

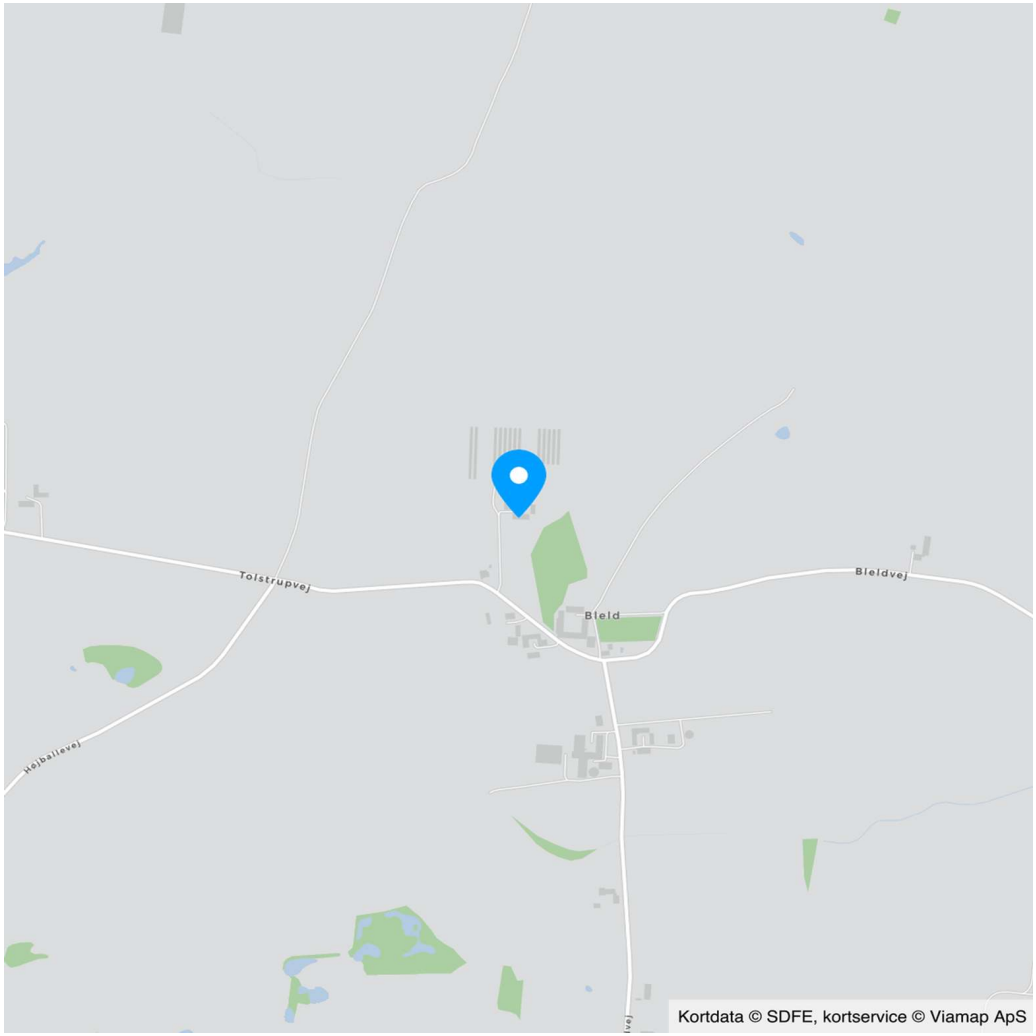
Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	8 Bleld By, Nebel m.fl.
BFE-nr.:	9637468
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1880/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	1.717.000
Grundværdi bolig:	12.614
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.373.600
Grundlag for grundskyld bolig:	10.091
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	239.548
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	3,9917 ha
- heraf vej	620 m^2
Boligareal i alt:	208 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	927 m^2

** 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.

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

Stuehus: Køleskab (Bosch), opvaskemaskine (Grundig), emhætte (Elica), indbygningsovn (Gorenje), induktions-kogeplade (Schott). Anneks: Køle-/fryseskab (Siemens), opvaskemaskine (Gram), emhætte, keramisk komfur (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Ingen

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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 44.200 Forbrug: 6 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Kombifyr (fastbrændsels- og pillefyr)
Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr (fastbrændsels- og pillefyr)
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft i kontor/mødelokale
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser deres seneste årlige varmeforbrug til ca. kr. 15.000-20.000.

Vand: Privat 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 F + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 - 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: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.005
Grundskyld - Boligdel	kr.	88
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	1.725
Ejendomsbidrag (renovation, skorstensfejer, rottebekæmpelse)	kr.	4.413
Husforsikring	kr.	14.531
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.762

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.998.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
I alt	kr.	4.023.850

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

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

Adresse: Tolstrupvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 6962441
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 20.08.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.100.000
Nr. 5: hovedstol kr. 474.000
Nr. 6: hovedstol kr. 266.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.078.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
8 - Bleld By, Nebel	3,2016 ha	0 m²
9b - Bleld By, Nebel	0,7901 ha	620 m²
Areal i alt	3,9917 ha	620 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Tolstrupvej 19 - Stuehus til landbrugsejendom	1880/1994	208 m²	208 m²
Nr. 4 - Tolstrupvej 19 - Lade til halm, hø mv.	1880	482 m²	
Nr. 5 - Tolstrupvej 19 - Anneks i tilknytning til helårsbolig	1880/1997	67 m²	67 m²
Nr. 8 - Tolstrupvej 19 - Maskinhus, garage mv.	1984	445 m²	
Bygningsareal i alt		1.135 m²	208 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Tolstrupvej 19 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 4 - Tolstrupvej 19 - Lade til halm, hø mv.	
Nr. 5 - Tolstrupvej 19 - Anneks i tilknytning til helårsbolig	
Nr. 8 - Tolstrupvej 19 - Maskinhus, garage mv.	

Øvrige bemærkninger:
Ingen

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding — Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet — Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen — Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn — Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning — Nej

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

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Sælger bekendt forefindes dette ikke, men kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

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.