



REAL

Haldrupvej 36, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.645.000
1.770
1909

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

180
6
930
E

Sagsnr. **6962300**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 28.01.2026



Beskrivelse:

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 blyndfattede 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: 28.01.2026



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

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

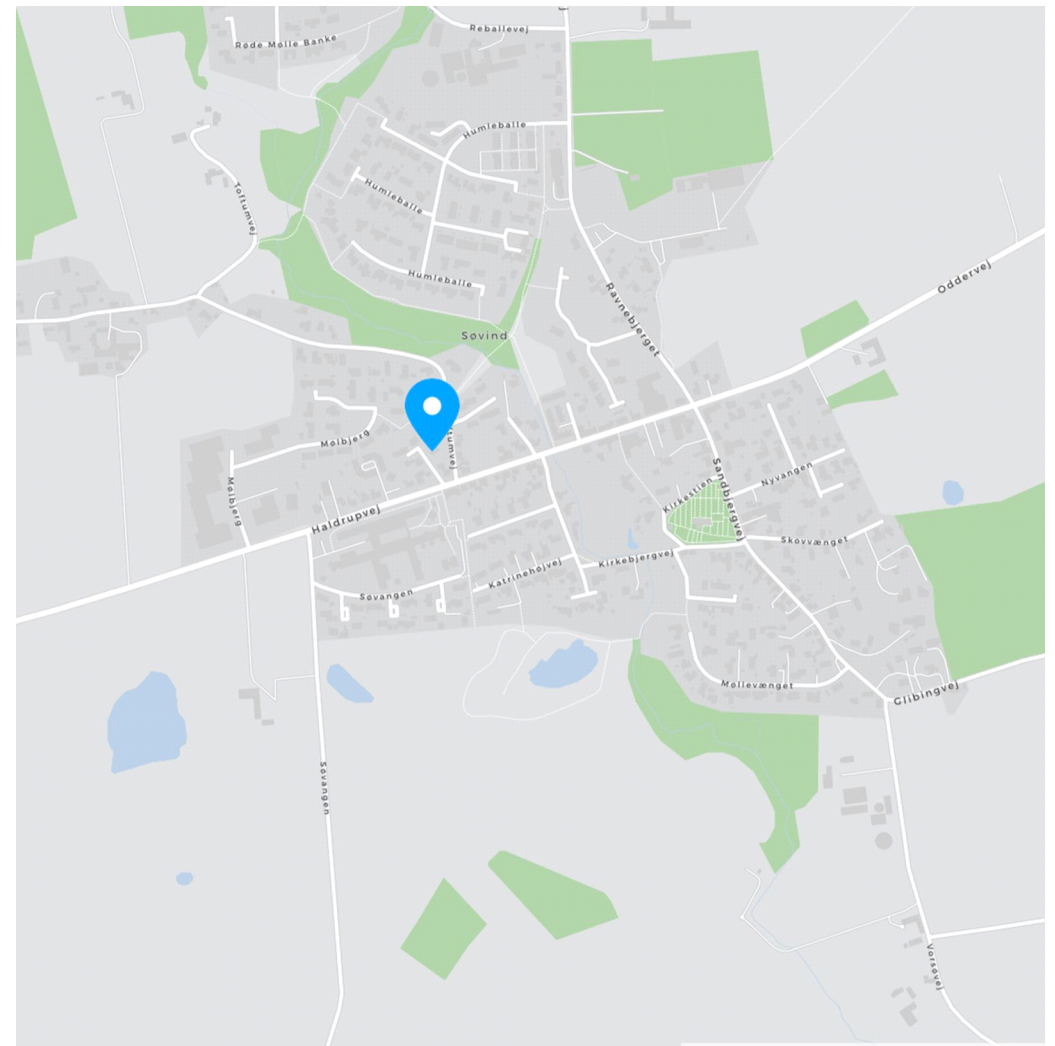
Dato: 28.01.2026



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

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

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

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

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

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	15 c Ørbæk By, Søvind m.fl.
BFE-nr.:	4291449
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1909

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	930 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	94 m ²
Garage:	51 m ²
Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033 Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside.

Lokalplan:

Lokalplan S47 Lokalplan for et område til centerformål i den vestlige del af Søvind

Servitutter:

Ingen

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.



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

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

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 34.500 Forbrug: 2.943,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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.

Ejendommens pejseindsats

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.



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

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

Dato: 28.01.2026



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

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

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.708	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	2.979	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	7.839	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	2.915	I alt	kr.	2.677.040
Skorstensfejning	kr.	627	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	170			

Ejerudgift i alt 1 år

21.237

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.226 md./ 170.709 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.531 md./ 138.370 år v/25,20%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: 28.01.2026

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	1.222.083	1.222.083	1.242.801	DKK	5	89.432	25,75	5,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.