



REAL

Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	1.085.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.593	Grund m ²	2.508
Byggeår	1925	Energimærke	C

Sagsnr. **6962313**

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: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 10.07.2026



Drømmeejendom med potentiale på landet med stort værksted og frodig haveoase

Velkommen til denne enestående ejendom, der byder på en fredfyldt tilværelse i naturskønne omgivelser. Her får du muligheden for at eje et stykke paradys beliggende på en rummelig grund på hele 2.508 m² et par hundrede meter nede ad en grusvej. Ejendommen består af en charmerende bolig med et registreret boligareal på 147 m², hvor der er rig mulighed for at udvide og skabe endnu mere plads efter dine behov. Oprindelig opført i 1925 men renoveret og tilbygget i årene 1975 til 1988 hvormed det nu er tid til endnu en omgang vedligehold/renovering. Boligen indeholder i dag i stueplan en rummelig entre, stort bryggers, badeværelse med brus og badekar, soveværelse samt køkken i åben forbindelse med alrum - som har udgang til terrasser - både mod syd og nord. Herefter stor vinkelstue med adgang til et værelse - som oprindeligt har været delt i 2. På tagetagen findes en stue med udgang til altan, 2 værelser, depotrum og et uudnyttet loft.

For den passionerede håndværker eller bilentusiast er det store værksted/garage bygning på imponerende 128 m² en sand drøm. Her kan du udfolde dine kreative projekter eller opbevare din bilsamling under optimale forhold. Bygningen giver også mulighed for at etablere egen virksomhed hjemmefra, hvis dette skulle være ønsket.

Haven er en sand oase af skønhed og produktivitet med sit nyere drivhus, som gør det muligt at dyrke egne grøntsager året rundt. Den frodige have prydes af et væld af smukke blomster samt frugttræer som æbler, kirsebær, blommer og pærer. Derudover finder du asparges, jordbær, hindbær mm., hvilket gør det nemt at nyde hjemmedyrket frugt og grønt direkte fra haven.

Ejendommen opvarmes effektivt ved hjælp af en moderne luft-til-vand varmepumpe installeret i 2019, hvilket sikrer både komfort og energibesparelser året rundt. Fra ejendommen har du udsigt over de omkringliggende marker og skov med masser af dyreliv, hvilket skaber en følelse af ro og frihed langt væk fra byens stress og jag.

Ideel for dig der søger et projekt på landet med en fantastisk beliggenhed.

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: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 10.07.2026



Entre



Gang



Alrum



Køkken



Køkken



Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

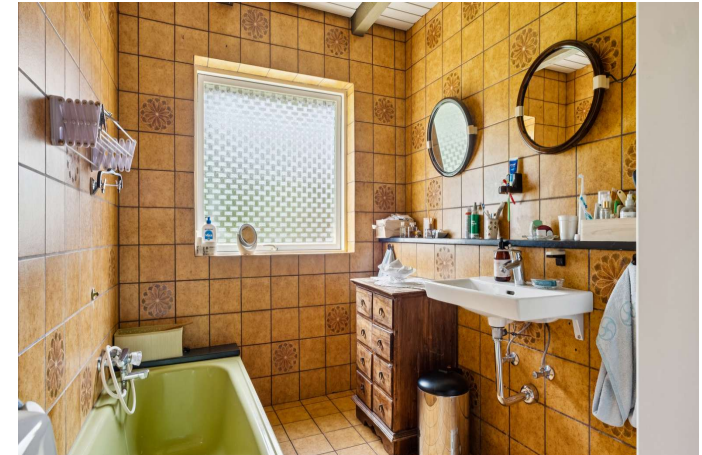
Dato: 10.07.2026



Stue



Værelse



Badeværelse



Dagligstue



Værelse



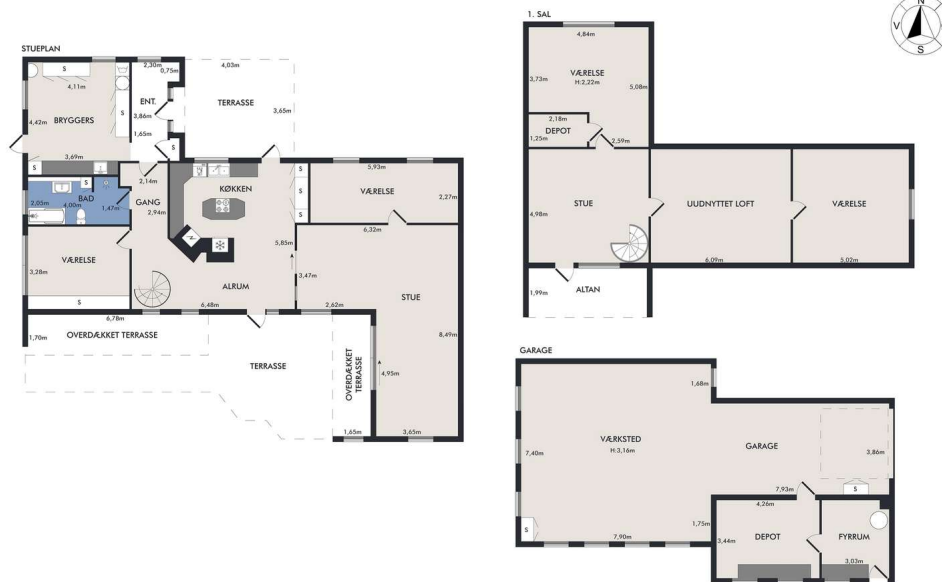
Bryggers



Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
 Kontantpris: kr. 1.085.000

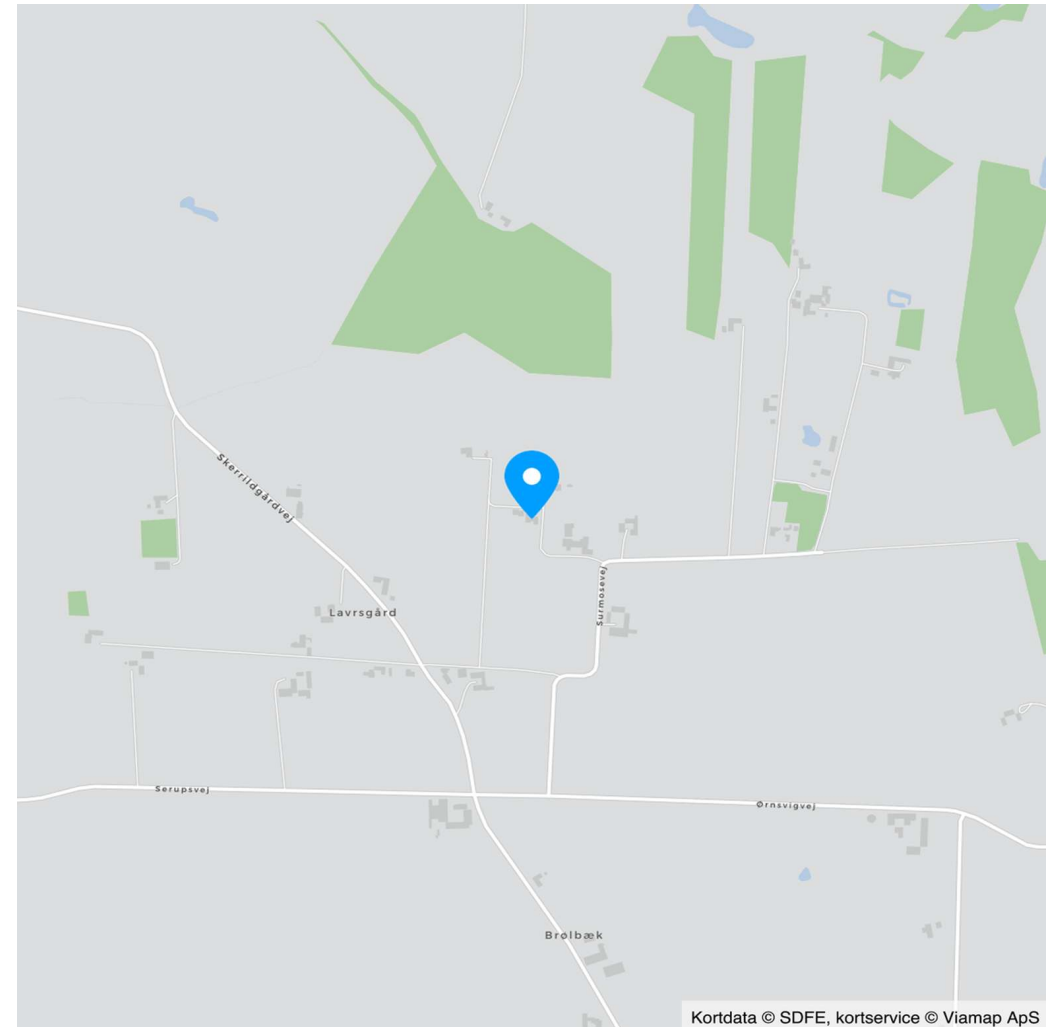
Sagsnr.: 6962313
 Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 10.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 24a Breth By, Barrit
BFE-nr.: 4316042
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.125.000
Grundværdi: 396.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 900.000
Grundlag for grundskyld: 316.800

Arealer**

Grundareal: 2.508 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 128 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

- Nr. 1: 13.11.1984 - Dok om udhusformål mv

Planer

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch), opvaskemaskine (AEG), emhætte, kogeplade induktion (Siemens), indbygningsovn (AEG).Containeren der står på ejendommen medfølger IKKE.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at drivhus på ca. 12 m² og ældre haveskur på ca. 60 m² ikke er noteret på BBR. Endvidere bedes det bemærkes at det udnyttede areal af tagetagen tilsyneladende er større end det opgivne areal i BBR på 25 m².

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug: 10.600 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Muligt at tilkoble pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug er estimeret til 18.480 kWh, dette er inkl. alm husholdningsel.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 10.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.590	Kontantpris	kr.	1.085.000
Grundskyld	kr.	2.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	1.557	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	1.104.047
Rottebekæmpelse	kr.	172			
Miljøafgift	kr.	1.619	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.		
Husforsikring	kr.	8.034			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.119			

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: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 10.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 767.000

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

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.