

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are several houses and buildings, some with red roofs, surrounded by green trees. A large blue arrow points down towards one of the houses. The background consists of vast, golden-yellow fields under a clear blue sky. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white capital letters.

REAL

Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.198.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.494	Grund m2	800
Byggeår/ombygget	1947/1984	Energimærke	E

Sagsnr. **6962299**

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: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 21.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa med lækkert, isoleret og opvarmet værksted på naturskøn beliggenhed

Velkommen til denne moderniserede villa, der byder på en lys og rummelig boligdel kombineret med lækre udeomgivelser i form af stort værksted, carport/udhuse - alt sammen beliggende på en frodig og ugeneret grund. Med et boligareal på 135 m² - oprindeligt opført i 1947 - men stilfuldt opdateret og tilbygget af flere omgange - finder du nu rummelige, lyse opholdsrum, god højde til loftet, flot spisekøkken fra Ikea med mange detaljer, 2 elegante badeværelser - et på hvert plan, praktisk bryggers samt 3 gode værelser. Her er simpelthen lige til at flytte ind.

Udover selve boligen findes et imponerende værksted/udhus på hele 40 m², opdelt i to funktionelle rum. Dette område er isoleret og opvarmet, hvilket gør det ideelt til kreative projekter eller som ekstra opbevaringsplads.

Den omkringliggende grund er intet mindre end en drøm for haveentusiaster. Her kan du nyde adskillige oaser fyldt med frodige planter, træer samt frugt- og bærbuske. Derudover findes der drivhuse for dem med grønne fingre samt endnu et praktisk haveskur til redskaberne. Tilmed carport og ældre udhus. Grunden grænser direkte op til åbne marker, hvilket sikrer dig en fredfyldt beliggenhed samt betagende udsigt over det bølgede bakkelandskab.

Kattrup er en aktiv landsby med et godt fællesskab - godt beliggende tæt på motorvejsnettet samt med skolebus og cykelsti ind til Hovedgård hvor alle hverdagens fornødenheder findes som skole, indkøb, sport, apotek, bager, pizza mm.

Ejendommen har separeret kloaksystem og opvarmes effektivt ved hjælp af et pillefyr installeret i 2018.

Denne bolig tilbyder ikke blot komfortabel levevis men også muligheden for at bo i harmoni med 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: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 21.09.2025



Ejendommen



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse

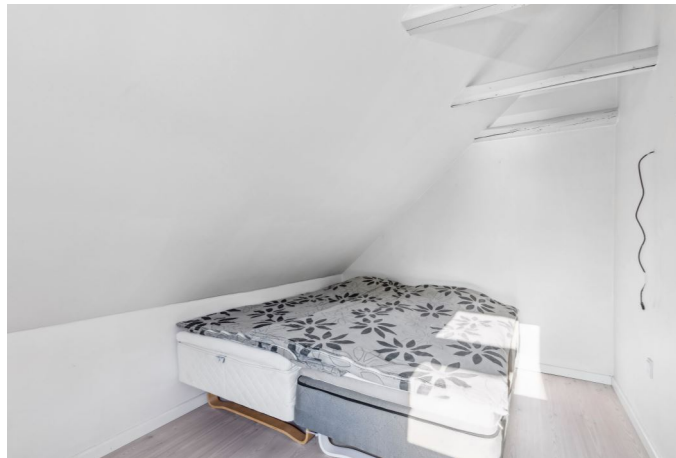
Adresse: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

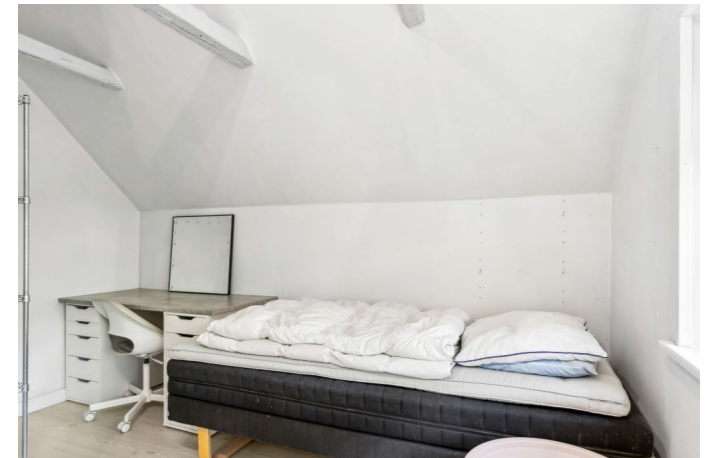
Dato: 21.09.2025



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Terrasse

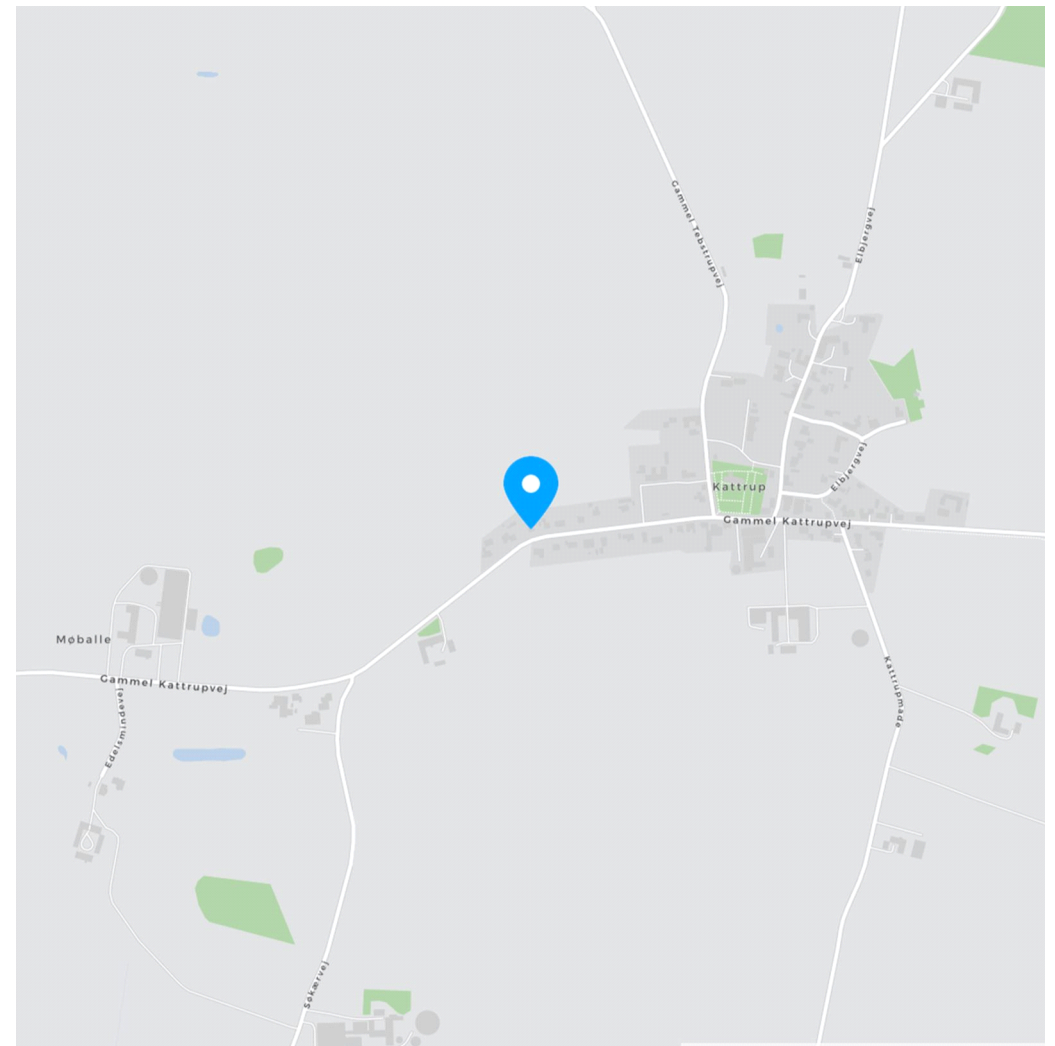
Adresse: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 21.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 21.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	1 y Kattrup By, Kattrup
BFE-nr.:	4289257
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1947/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.118.000 kr.
Grundværdi:	373.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	894.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	298.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m ²
Carport:	21 m ²
Udhus:	40 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.

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Liebherr), opvaskemaskine (Ikea), emhætte (Wasco), kogeplade induktion, indbygningsovn (Ikea).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 21.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 5.461,00 kilo
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Andet
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at der er forbrugt ca. 5 tons piller fra nov-juli.

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ikke registreret på BBR

Køber gøres opmærksom på, at følgende ikke er registreret på ejendommens BBR-ejermeddelelse:

- Drivhus ca. 8 m²
- Drivhus ca. 8 m²
- Udhus/skur ca. 12 m²

Hovedgård

På hjemmesiden www.hovedgaard.dk findes Hovedgård Byportal. Her kan du bl.a. få et overblik over de foreninger, institutioner og forretninger der er i Hovedgård. Derudover har byen en mase dejlige løbe- og gåruter som kan ses på siden www.hovedgaardff.klub-modul.dk (findes under fanen aktiviteter).



Adresse: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 21.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.561	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.198.000
Grundskyld	kr.	2.596	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	6.396	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.323			
Skorstensfejning	kr.	914	I alt	kr.	1.216.130
Rottebekæmpelse	kr.	142	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.		

Ejerudgift i alt 1 år 17.932

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.398 md./ 76.782 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.172 md./ 62.065 år v/26,48%
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 3 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: 19.09.2025
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: Gl Kattrupvej 29, Kattrup, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962299
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 21.09.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	866.987	866.987	873.691	DKK	4	56.970	29,75	4,69			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.