



REAL

Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	159
Kontant	2.398.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.983	Grund m ²	2.060
Byggeår/ombygget	1969/1972	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6962590**

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: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026



Unik villa med jordvarme og stor grund nær Gedved

Velkommen til Ståhøjvej 10 – en spændende og nyrenoveret villa i naturskønne omgivelser med kig til åbne marker. Ejendommen ligger på en stor grund på hele 2.060 m², hvor der er god plads til både udeliv, leg, køkkenhave og afslapning. Her bor man fredeligt på landet, men samtidig kun ca. 2,5 km fra Gedved med indkøb, skole, sportshal mm. Motorvejsnettet nås ligeledes nemt, hvilket gør adressen oplagt for pendlere med kun 30 min. til Århus og Vejle.

Villaen er opført i 1969 og rummer 159 m² bolig. Under den gennemgribende renovering er der lavet en lang række energioptimeringer, herunder efterisolering af facade og sokkel, nye træ/alu døre og vinduer med trelagsglas, efterisolering af gulv i dele af huset samt etablering af gulvvarme, udskiftning af radiatorer og etablering af jordvarmeanlæg - hvilket bidrager til lave udgifter. Derudover er der lavet nyt tag. Både tag og facader er belædt med holdbare klifals-stålblader, som kræver minimal vedligehold. Desuden ny VVS i hele huset samt ny eltavle og installationer. Kloaksystemet separeret og forsynet med rottespærre.

Indenfor byder entréen på smukt egetrægulv med gulvvarme og adgang til et praktisk spisekammer/viktualierum. Køkkenet er fra Ikea og ligger i åben forbindelse med alrum og stue, hvor egetrægulve, gulvvarme og udgang til den sydvendte terrasse skaber en dejlig ramme om hverdagen. Boligen rummer fire værelser, hvoraf ét aktuelt er indrettet som walk-in/garderobesrum. Det fjerde værelse består af et stort multirum, som endnu står klar til købers egne idéer. Badeværelset har bevaret sin originale karakter med blå vægfliser, mosaikgulv, gulvvarme samt badekar med brus. Bryggerset er indrettet med Ikea-inventar, terrazzo fliser, gulvvarme og installationer til vaskemaskine og tørretumbler, ligesom der er adgang til loftet via integreret isoleret loftlem. Udenfor fuldendes ejendommen af en carport på 20 m², et værksted på 11 m² i forlængelse af boligen og et ældre udhus på 33 m². En ejendom med plads, potentiale og en attraktiv beliggenhed tæt på både natur og by.

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: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026



Entre



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Viktualierum

Adresse: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026



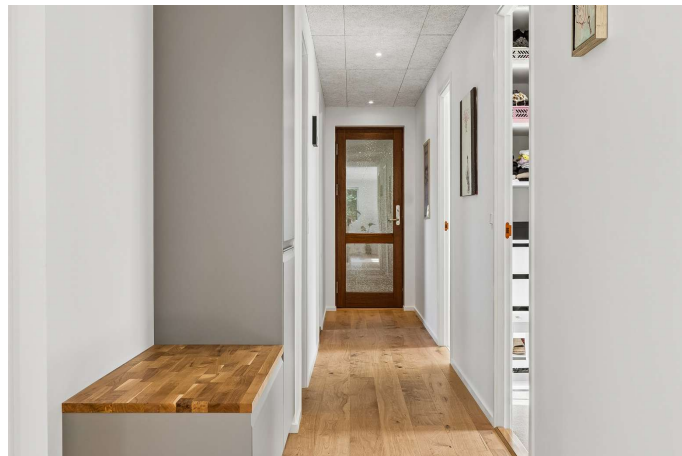
Køkken



Stue



Stue



Gang



Værelse



Badeværelse

Adresse: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026



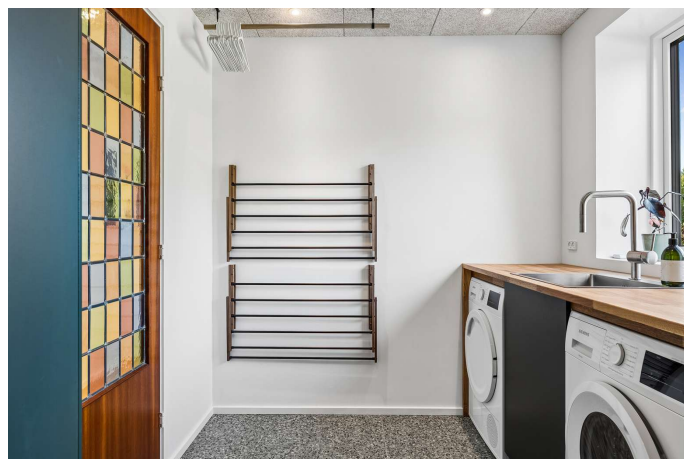
Værelse/garderoberum



Værelse



Værelse/multirum



Bryggers



Ejendommen



Luftfoto

Dato: 23.10.2026



Plantegning



Adresse: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2n Eldrup By, Tolstrup
BFE-nr.: 4291797
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.807.000
Grundværdi: 912.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.445.600
Grundlag for grundskyld: 729.600

Arealer**

Grundareal: 2.060 m²
Boligareal i alt: 159 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 m²
Udhus: 33 m²
Udhus: 11 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Kogeplade (Siemens, induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 7.373
kr. 6.348
kr. 6.963
kr. 3.114

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 2.398.000
kr. 16.250
kr. 8.315
kr. 2.422.565

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 23.797

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: Ståhøjvej 10, Eldrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962590
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 23.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.620.000
Nr. 2: hovedstol kr. 156.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.