



REAL

Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	1.550.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.201	Grund m ²	1.278
Byggeår	1978	Energimærke	B

Sagsnr. **6962585**

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: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026



Energirigtig og velholdt villa med solceller, stor have og 40 m2 garage/værksted

Velkommen til en solid og velholdt villa i et trygt, roligt og børnevenligt kvarter i Hornsyld. Her får I 135 veldisponerede boligkvadrater i et hjem, der løbende er passet og opdateret med blandt andet udskiftede vinduer. Huset er opført i 1978 med en klassisk muret facade og et tag med betontagsten, som giver ejendommen et robust og tidløst udtryk. Samtidig er der tænkt på både komfort og drift med fjernvarme, separeret kloaksystem og solceller.

Indretningen er fleksibel og særdeles anvendelig for både børnefamilien, par i alle aldre eller den/dem som har pladskrævende hobbies. Boligen rummer tre gode værelser, og der er mulighed for at etablere et fjerde værelse efter behov. De to badeværelser er praktisk placeret med ét i hver afdeling af huset, hvilket giver en behagelig hverdag og gode muligheder for privatliv. I stuen skaber den centralt placerede pillebrændeovn ekstra varme og hyggelig stemning i årets køligere måneder. Fra stuen er der tilmed adgang til en sydvestvendt overdækket terrasse - med et smukt kig til haven.

Udenfor venter en skøn grund på hele 1.278 m², hvor der er rigeligt med plads til leg, afslapning, køkkenhave og haveliv. Haven byder på masser af frugttræer og indbyder til at nyde årets skiftende sæsoner i grønne omgivelser. En haverobot hjælper med at holde græsset pænt, så fritiden kan bruges på de gode stunder frem for havearbejde. Den store grund giver samtidig fine muligheder for at sætte sit eget præg på uderummene.

Til ejendommen hører desuden en rummelig garage på 40 m² med aluminiums-elport, ideel til bilen, værkstedet, opbevaring eller hobbyprojekter. Beliggenheden i Hornsyld gør hverdagen let med skole, daginstitutioner, indkøb og byens øvrige tilbud inden for bekvem afstand. Her får I en velholdt villa med en funktionel planløsning, gode energimæssige løsninger og en dejlig stor have - klar til at danne rammen om familiens næste kapitel.

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: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026



Entre



Stue



Stue



Stue



Have



Stue

Adresse: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026



Køkken



Køkken



Bryggers



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

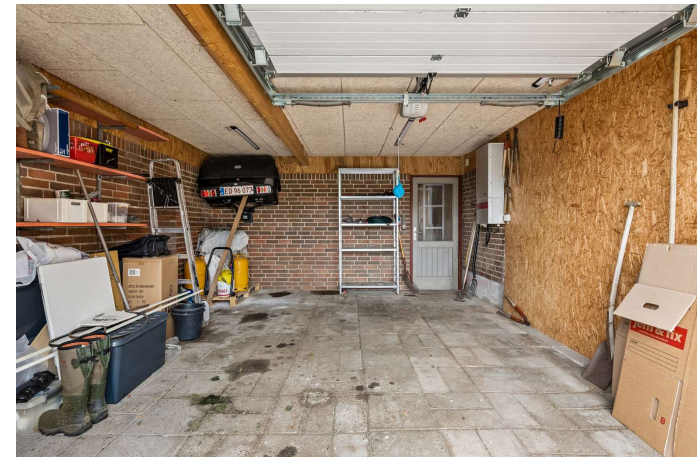
Dato: 04.10.2026



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Ejendommen



Ejendommen

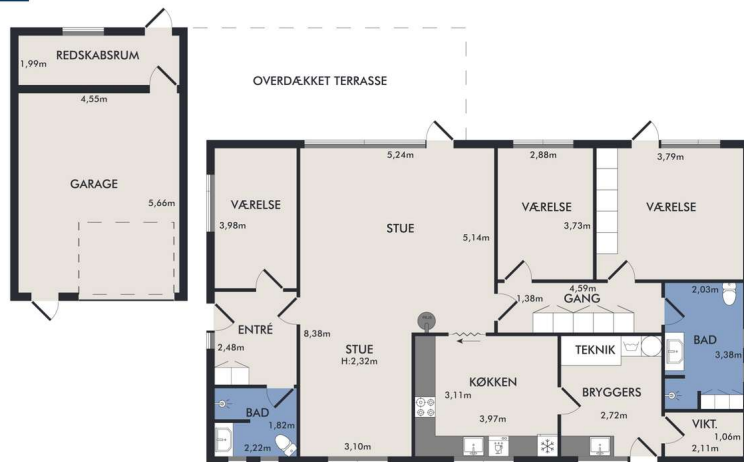


Luftfoto

Adresse: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

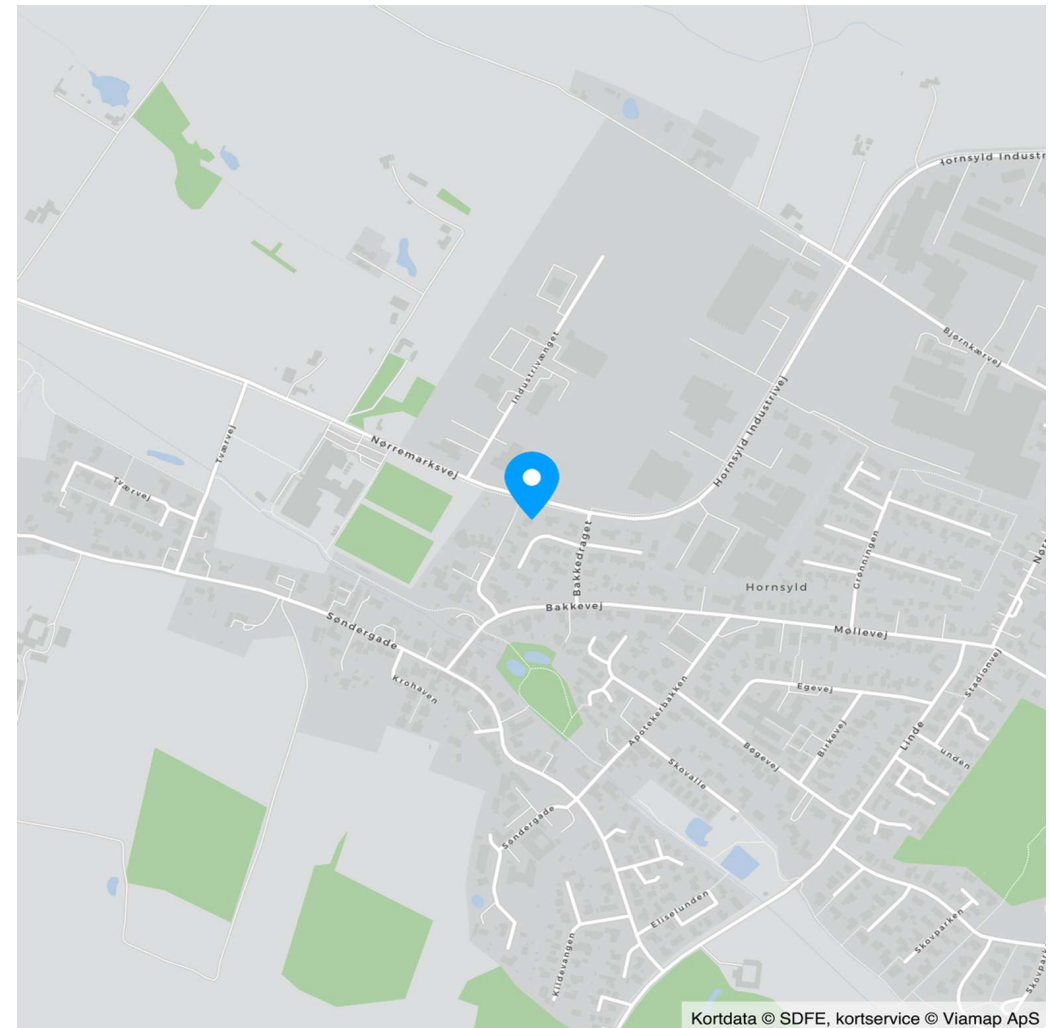
Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 3ag Hornsyld By, Nebsager
BFE-nr.: 4322003
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1978

Arealer**

Grundareal: 1.278 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Garage: 40 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.206.000
Grundværdi: 367.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 964.800
Grundlag for grundskyld: 293.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.05.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 27.01.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 3.B.15 - Nørregade - Møllevvej
Lokalplan Byplanvedtægt 13 - Hornsyld - Byplanvedtægt nr. 13

Tilbehør:

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

Køleskab (Liebherr), Emhætte (Thermex), Ovn (Voss), Fryser (Siemens), Kogeplade (Voss, induktion), Opvaskema-skine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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

Varmeinstallation: Centralvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme udgør 12,084 MWh, kr. 18.021,30.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 4.920
kr. 2.319
kr. 2.912
kr. 4.259

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.550.000
kr. 11.150
kr. 7.526
kr. 1.568.676

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. 14.411

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: Bakkedraget 19, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 6962585
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 04.10.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes 1 pillebrændeovn på ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumen- tation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen 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.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede 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 speci- fik rådgivning herom.

BBR-afvigelser

Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækkede terrasse på ca. 30 m² ikke er regi- streret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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.