

Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**136**
Kontant	**1.250.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.645**	Grund m^2	**453**
Byggeår	**1877**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **6961499**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 17.11.2026



Smukt beliggende villa på landet - indrettet med 2 boligenheder

Velkommen til denne unikke villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Villaen er oprindeligt opført i 1877 men sidenhen opdateret løbende og senest ændret så den nu i praksis er opdelt i to separate boliger - hvilket åbner op for en unik mulighed for dem som ønsker at bo flere generationer i samme ejendom eller anden kombinering. Det kan dog sagtens lade sig gøre at ændre boligen tilbage igen - ved at føre en trappe op fra stuen i stueplan til tagetagen.

Når du træder ind i stueplanets entre, bliver du mødt af et elegant klinkegulv samt fordeling til køkken, stue og bad. Det moderne køkken fra Ikea er installeret i 2021 med gulvvarme i klinkerne, god plads til spisebordet og udgang til en delvis overdækket træterrasse mod nord - hvor du kan nyde din morgenkaffe med udsigt til omkringliggende marker. Opholdsstuen i stueplan er rummelig og lysfyldt takket være store vinduespartier og sydvendt orientering. Stuen har laminatgulve - også med gulvvarme samt gipslofter prydet af synlige bjælker, der tilfører rummet karakter og varme. Fra stuen kan du træde ud på endnu en terrasse mod syd - perfekt til solrige eftermiddage eller hyggelige sommeraftener. Stueplanet indeholder desuden to værelser samt et badeværelse med bruser og selvfølgelig gulvvarme for ekstra komfort.

På tagetagen finder vi den anden boligdel på 56 m2, moderniseret i 2021. Denne del består af en stue i åben forbindelse med køkken, to gode værelser og et badeværelse udstyret med bruser. Fra tagetagen er der en rigtig fin udsigt - som tilmed kan nydes fra altanterrassen mod vest – et perfekt sted at slappe af efter en lang dag.

Udenfor byder ejendommen på flere praktiske faciliteter såsom et godt udhus samt fyrrum forsynet med pillefyr – sikrer effektiv opvarmning året rundt.

Den store indkørsel giver rigelig plads til parkering - og bagved ejendommen tilbyder haven privatlivets fred omgivet af naturens skønhed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 17.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

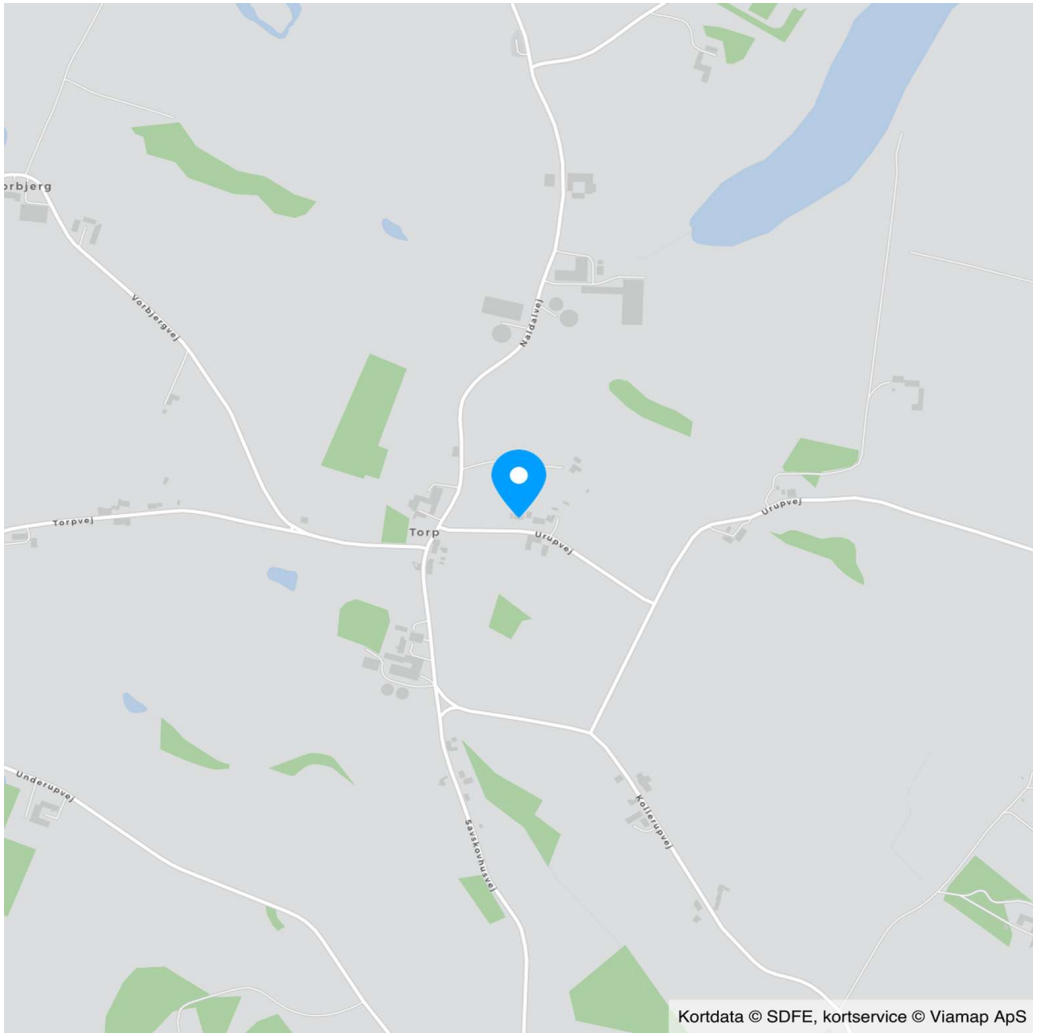
Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 17.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	10c Torp By, Underup
BFE-nr.:	4302529
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.027.000
Grundværdi:	379.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	821.600
Grundlag for grundskyld:	303.200

Arealer**

Grundareal:	453 m²
Boligareal i alt:	136 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	10 m²
Udhus:	17 m²
Udhus:	10 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):

Køkken i stueplan: Køle-/fryseskab (Gorenje), emhætte (Thermex), opvaskemaskine (Samsung), indbygningsovn (Electrolux) og induktionskogeplade (Gorenje) Køkken på tagetage: Køle-/fryseskab (Vestfrost), opvaskemaskine (Siemens), induktionskomfur (Voss) og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 6 ton
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgsopstillingens 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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering:
Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen/spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.190
Grundskyld	kr.	2.638
Renovation	kr.	3.323
Skorstensfejning	kr.	457
Rottebekæmpelse	kr.	124
Husforsikring	kr.	9.009
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.741

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.935
I alt	kr.	1.267.285

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk Kontantpris: kr. 1.250.000	Sagsnr.: 6961499 Ejerudgift/md.: kr. 1.645	Dato: 17.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 700.000
Nr. 2: hovedstol kr. 124.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.