

REAL



Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.085	Grund m2	796
Byggear	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0522**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en unik kombination af rummelighed, komfort og naturskønne omgivelser. Beliggende i det idylliske Rårup, finder du her et hjem, der er perfekt for familien, som ønsker både ro og nærhed til byens bekvemmeligheder. Med et boligareal på 136 kvadratmeter tilbyder denne ejendom masser af plads til at udfolde sig.

Husets hjerte er den indbydende spise- og stue, der smelter sammen i en harmonisk åben planløsning. Det store vinduesparti sikrer et fantastisk lysindfald og giver adgang til den hyggelige udestue. Herfra kan du nyde udsigten over den dejlige sydvendte have eller træde ud på den overdækkede terrasse – det perfekte sted til afslapning eller sociale sammenkomster.

Køkkenet er stort og funktionelt med plads til et lille bord – ideelt for morgenkaffen eller børnenes lektielæsning mens aftensmaden bliver lavet. Villaen rummer yderligere tre værelser samt to badeværelser, hvilket gør det nemt at imødekomme familiens behov. Der er også mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis ønsket om mere plads skulle opstå.

Ejendommen fremstår velholdt med moderne faciliteter såsom en garage med automatisk port samt et ekstra redskabsrum – praktisk for opbevaring af haveredskaber eller cykler. Den dejlige sydvendte have grænser op til åbne marker og naturen omkring Rårup, hvilket skaber en fredfyldt atmosfære.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun 10 minutters kørsel fra As' smukke strande og tæt på lokale skoler samt fritidsaktiviteter. Horsens midtby ligger blot 15 minutter væk, hvilket gør pendling let som en leg. Og fra starten af 2026 vil området få endnu mere bekvemmelighed med åbningen af en ubemandet nærkøb blot 200 meter fra ejendommen.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Udestue

Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026



Udestue



Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

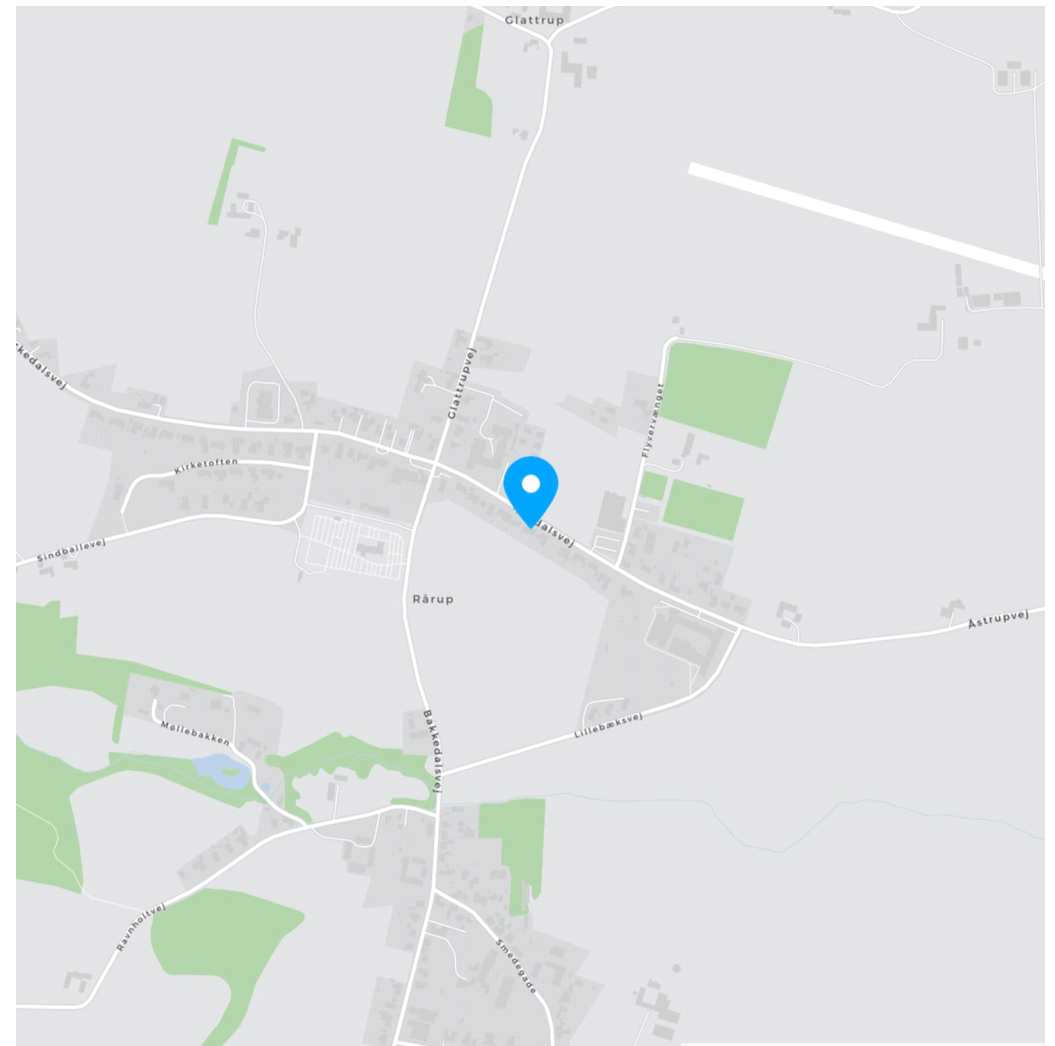
Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	10 aa Rårup By, Rårup
BFE-nr.:	4323385
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	840.000 kr.
Grundværdi:	222.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	672.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	177.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	796 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Garage:	29 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1955 Dok om Rårup kirkes frie beliggenhed mv
Nr. 2 lyst d. 14.06.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring - Horsens
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.666,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug i 2024 er 871,76m3, kr. 10.651,40

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret kirkebyggelinjer.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes overdækket terrasse, bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten.



Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.427	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.403	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.757	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.300	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	135	I alt	kr.	1.320.219

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.

Ejerudgift i alt 1 år

13.022

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.005 md./ 84.065 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.714 md./ 68.567 år v/24,50%
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 4% 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: 31.01.2026
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: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle/Fryseskab: Bosch
Opvaskemaskine: Bosch
Komfur: Voss
Ovn: Voss
Emhætte: Voss

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.