



REAL

Hvedevænget 89, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.204	Grund m2	1.068
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **6962408**

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: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Når den gode beliggenhed ligger højt på ønskelisten

Velkommen til Hvedevænget 89 – en ægte oase for dig, der ønsker ro og privatliv i skønne omgivelser! Denne fine ejendom med sine 152 m2 boligareal ligger på en velanlagt grund på hele 1068 m2 og byder på en god kombination af komfort og funktionalitet. Med sin rolige placering for enden af et lukket vænge og tæt ved stisystemer, er denne ejendom perfekt til børnefamilien eller dem, der blot ønsker en fredelig base med kort afstand til hverdagens nødvendigheder.

Ejendommen rummer en stor og indbydende stue, der er det ideelle samlingspunkt for familien. Her er en hyggelig brændeovn, perfekt til de køligere måneder, og direkte adgang til en rummelig udestue, som forlænger stuen. Haveafsnittet byder desuden på en skøn terrasse, hvor der er rig mulighed for at nyde udendørslivet i fulde drag. Haven vender selvfølgelig helt perfekt med masser af sol.

Køkkenet er fra 2002 og er designet som et rummeligt spisekøkken, hvilket gør det til et naturligt værested sammen.

Med tre gode værelser er der plads til familien, og der er desuden mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet skulle opstå. Forældreafdelingen skiller sig ud med eget badeværelse, der blev moderniseret i 2009.

Ejendommen byder også på et gæstetoilet, hvor der er forberedt til en bruseniche, hvilket gør det egnet til en hurtig opgradering til et fuldt badeværelse. Yderligere funktioner inkluderer en tidligere entré, der nu er omdannet til et praktisk viktualierum.

Udenfor finder vi både en rummelig garage og en carport, som sikrer god plads til både bilparkering og opbevaring. Ejendommen har også fjernvarme og der er kloaksepareret.

Dette er mere end blot en ejendom – det er en plads, hvor minder kan skabes.

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: Søren Andersen

Adresse: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025



Adresse: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025



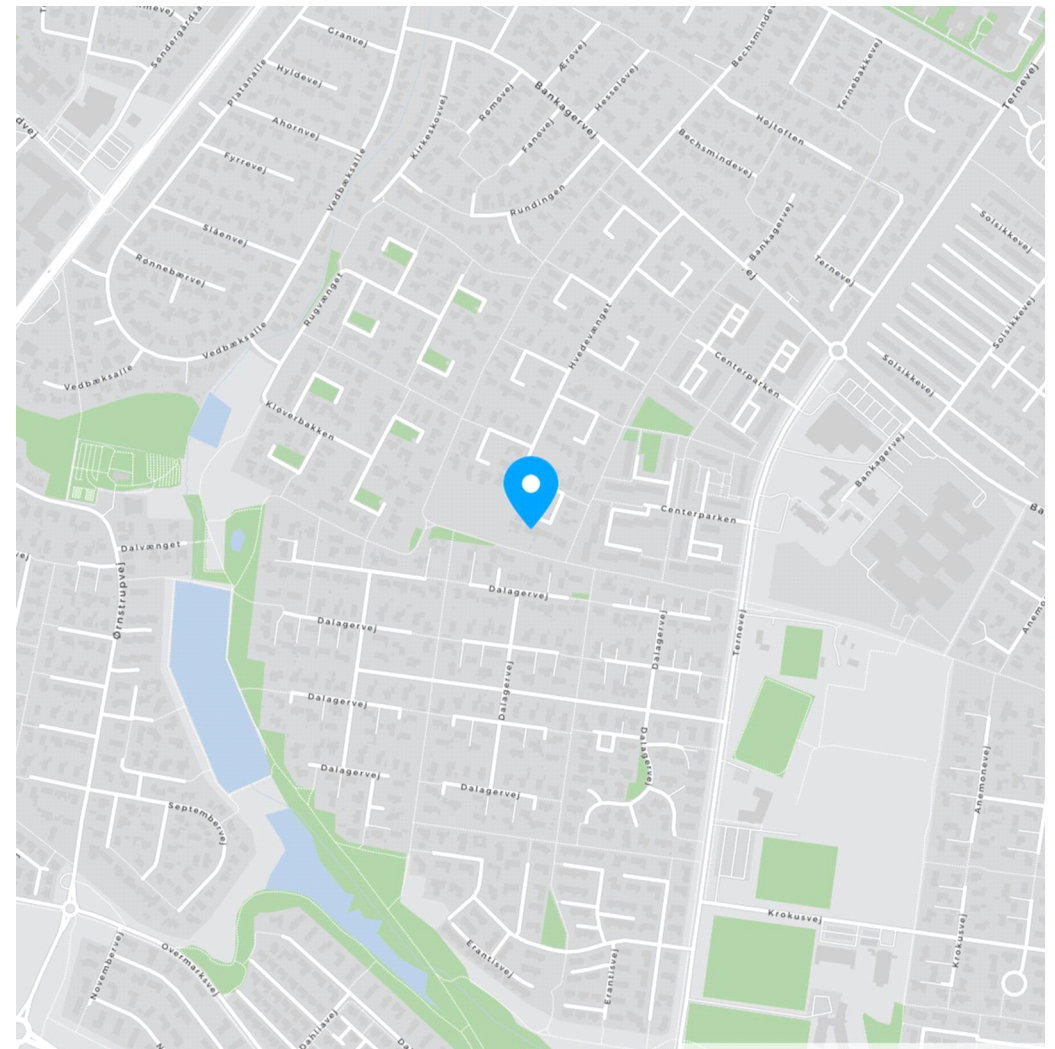
Adresse: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	19 ke Tyrsted By, Tyrsted
BFE-nr.:	4340983
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.011.000 kr.
Grundværdi:	832.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.586.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	661.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.068 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	32 m ²
Garage:	31 m ²
Carport:	31 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

Byplanvedtægt nr. 60

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.02.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 27.12.1983 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 18.07.2019 Deklaration om tilslutning til kollektiv fjernvarmeforsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (ukendt), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (ukendt), kogeplade induktion (Gorenje), indbygningsovn (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 26,87 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 14.515,89.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.091	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.756	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.437	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.323			
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	2.320.070
Skorstensfejning	kr.	644	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	199			
Ejerudgift i alt 1 år		26.449			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.361 md./ 148.331 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.898 md./ 118.781 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 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: 09.12.2025
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: Hvedevænget 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962408
Ejerudgift/md.: kr. 2.204

Dato: 11.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hvedevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Afviigelser i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækninger på ca. 37 m², drivhus på ca. 10 m² samt udhuse på ca. 34 m² ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 afviigelser 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

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.