



REAL

Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	2.198.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.960	Grund m ²	726
Byggeår	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **6962524**

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: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026



Indbydende villa til den pladskrævende familie

Velkommen til denne indbydende villa, beliggende på en skøn, opvokset grund med flere terrasser og hyggekroge. Med 183 m² bolig + 25 m² udestue er her plads til hele familien. Store rummelige opholdsrum, 5 gode værelser og 2 badeværelser - fordelt på hvert deres plan. Herudover garage med elport og et mindre værksted.

Du bydes velkommen i en lys entre med klinker. Pænt lyst køkken med spi-seplads og med mulighed for at åbne op til det tilstødende alrum med parketgulv og brændeovn - som ligger i åben forbindelse med den rummelige opholdsstue med masser af lysindfald. Fra stuen er der adgang til den store udestue med udgang til vestvendt terrasse. Fra alrummet er der adgang til et ekstra etableret værelse med egen udgang til vestvendt terrasse. Her har tidligere været indrettet klinik. Væggen er let og kan nemt fjernes - hvis man ønsker et større alrum. I stueplanet findes endvidere et værelse, badeværelse med brus og gulvvarme, bryggers med installationer til vaskefaciliteter samt trapperum med trappe til tagetagen.

Tagetagen er en helt perfekt separat børneafdeling med ikke mindre end 3 gode værelser, et stort repos/multirum samt badeværelse med brus og gulvvarme.

Egebjerg er kendt for sin aktive udvikling med nye udstykninger, hvilket gør det særligt attraktivt for førstegangskøbere såvel som børnefamilier. Som forstad til Horsens kan du nyde godt af cykelstier og gode busforbindelser samtidig med at kvarteret grænser op til smuk natur med skovområder, søer samt rekreative områder såsom den gamle grusgrav der er omdannet til en fantastisk grøn oase med bl.a. en naturlegeplads. Med gåafstand til skole, daginstitutioner, sportsfaciliteter og indkøb bliver hverdagen nemmere herfra. Den korte afstand til motorvejen gør også pendlerlivet lettere - ideelt for sammenbragte familier eller dem der arbejder udenbys.

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: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026



Entre



Køkken



Køkken



Alrum



Stue



Udestue

Adresse: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026



Udestue



Stue



Alrum



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026



Trappe



Repos



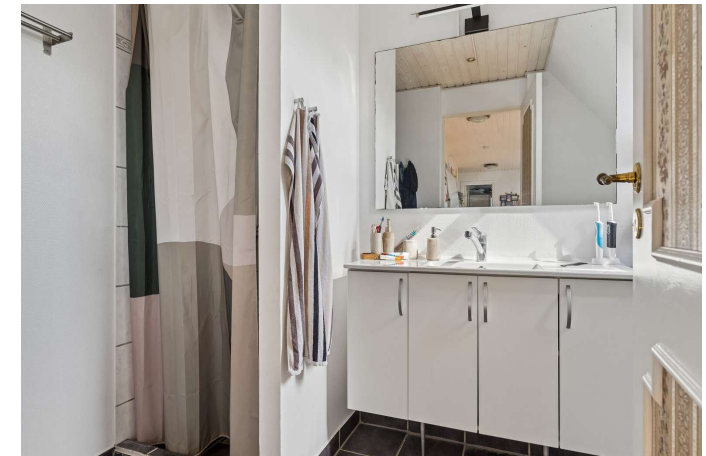
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Adresse: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

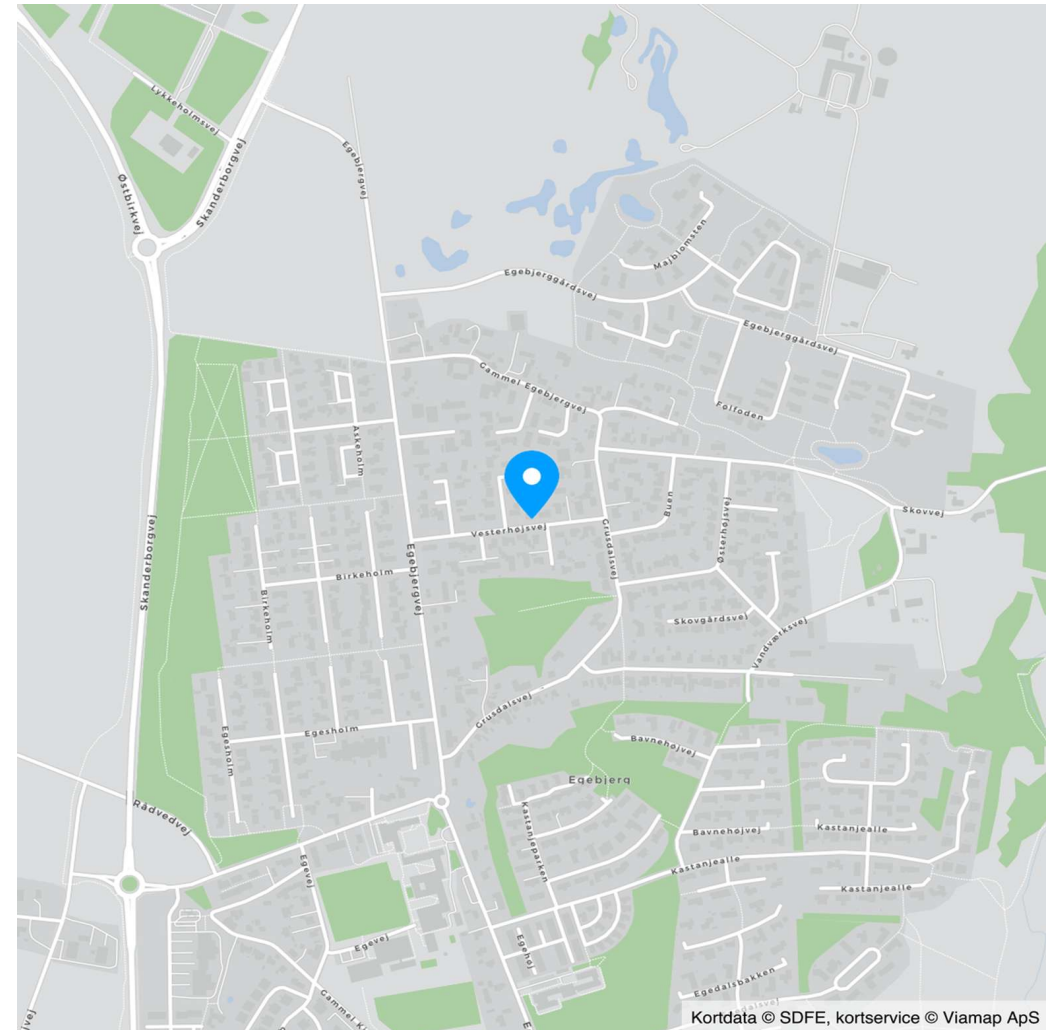
Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 5at Egebjerg By, Hansted
BFE-nr.: 4287832
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.870.000
Grundværdi: 589.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.496.000
Grundlag for grundskyld: 471.200

Arealer**

Grundareal: 726 m²
Boligareal i alt: 183 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 25 m²
Garage: 24 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

- Nr. 1: 22.08.2019 - Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg
- Nr. 2: 25.05.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 05.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 10.10.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv

Planer

Kommuneplan 32BO02 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Emhætte (Electrolux), Kogeplade (Brandt, keramisk), Ovn (Gorenje), Køle/fryseskab (Point, Amerikansk), Opvaskemaskine (Whirlpool), Mikrobølgeovn (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser med ukendt produktionsår

Produktions-/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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 salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen 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 salgssopstillingen 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.

BBR-afvigelser

Der gøres opmærksom på, at ejendommens legehuse og brændeskjul ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.100 Forbrug: 24,31 MWh + 2899 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring, præmie 2024
Kommunale ejendomsbidrag, anslået

kr. 7.630
kr. 4.099
kr. 8.594
kr. 3.200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 2.198.000
kr. 15.050
kr. 8.715
kr. 2.221.765

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. 23.523

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: Vesterhøjsvej 12, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6962524
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.607.000

Nr. 6: hovedstol kr. 320.000

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.