



REAL

Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	192
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.826	Grund m2	1.017
Byggear	1955	Energimærke	E

Sagsnr. **700-0198**

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: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

Dato: 31.01.2026



RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens
Tlf. 72161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

REAL

Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende på Steen Blichers Vej, en stille og lukket vej i det eftertragtede Sygehuskvarter. Denne ejendom fra 1955 byder på et rummeligt boligareal på hele 192 kvadratmeter samt 39 m2 indbygget udhus som i dag er indrettet til musikstudie. Her får du en bolig, der er løbende renoveret med bl.a. nyt tag i 2005 og badeværelse i 2023, perfekt til den moderne familie.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre med god plads til både sko og overtøjet. Huset er smart indrettet med en praktisk opdeling, i den ene ende finder du de skønne leverum med et imponerende køkken-alrum, hvor madlavning bliver en fornøjelse takket være de mange faciliteter og det praktiske viktualierum. Den store stue er udstyret med en hyggelig brændeovn, som skaber varme og atmosfære på kolde vinteraftener.

I den anden ende af huset ligger værelseafdelingen med et stort soveværelse udstyret med indbyggede skabe samt direkte adgang til en sydvendt terrasse – perfekt til morgenkaffen eller afslapning i solen. Derudover rummer boligen yderligere tre værelser, som kan opdeles efter behov for at skabe flere rum eller kontorplads. To velindrettede badeværelser sikrer komfort for hele familien.

Udenfor venter flere forskellige terrassemiljøer samt en hyggelig have primært anlagt med græs men også fyldt med muligheder for dem med grønne fingre. Et praktisk skur tilbyder god opbevaringsplads til haveredskaber.

Beliggenheden kunne ikke være bedre! Området omkring Lystbådehavnen og Langelinie byder på hyggelige aktiviteter samt mulighed for dejlige gå- og løbeture langs vandet ved Nørrestrand. Strøget ligger inden for gåafstand og tilbyder alt fra shoppingmuligheder til cafébesøg i hjertet af byen. For børnefamilier er der gode nyheder: Skoler, daginstitutioner og sportsanlæg findes ligeledes tæt på ejendommen.

Med motorvej E45 kun ti minutters kørsel væk har du nem adgang til resten af landet uden at skulle give køb på roen i dette fredelige kvarter.

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.

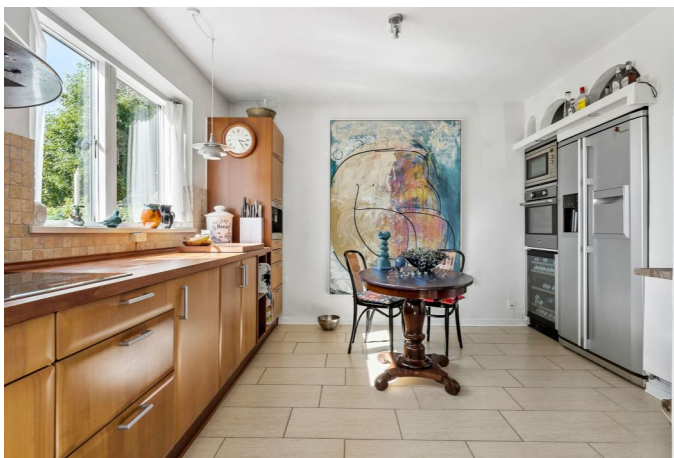
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

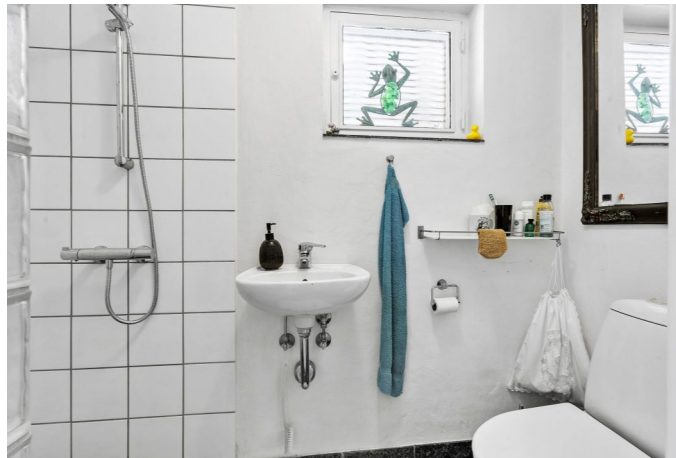
Dato: 31.01.2026



Adresse: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

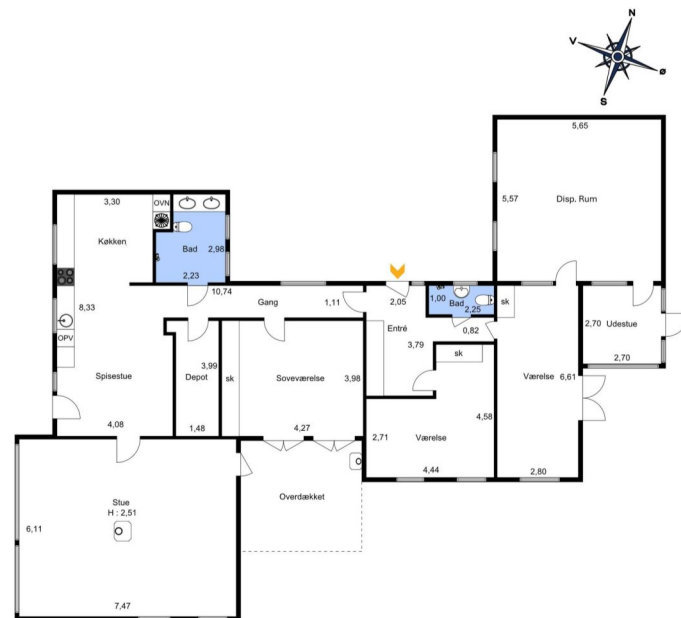
Dato: 31.01.2026



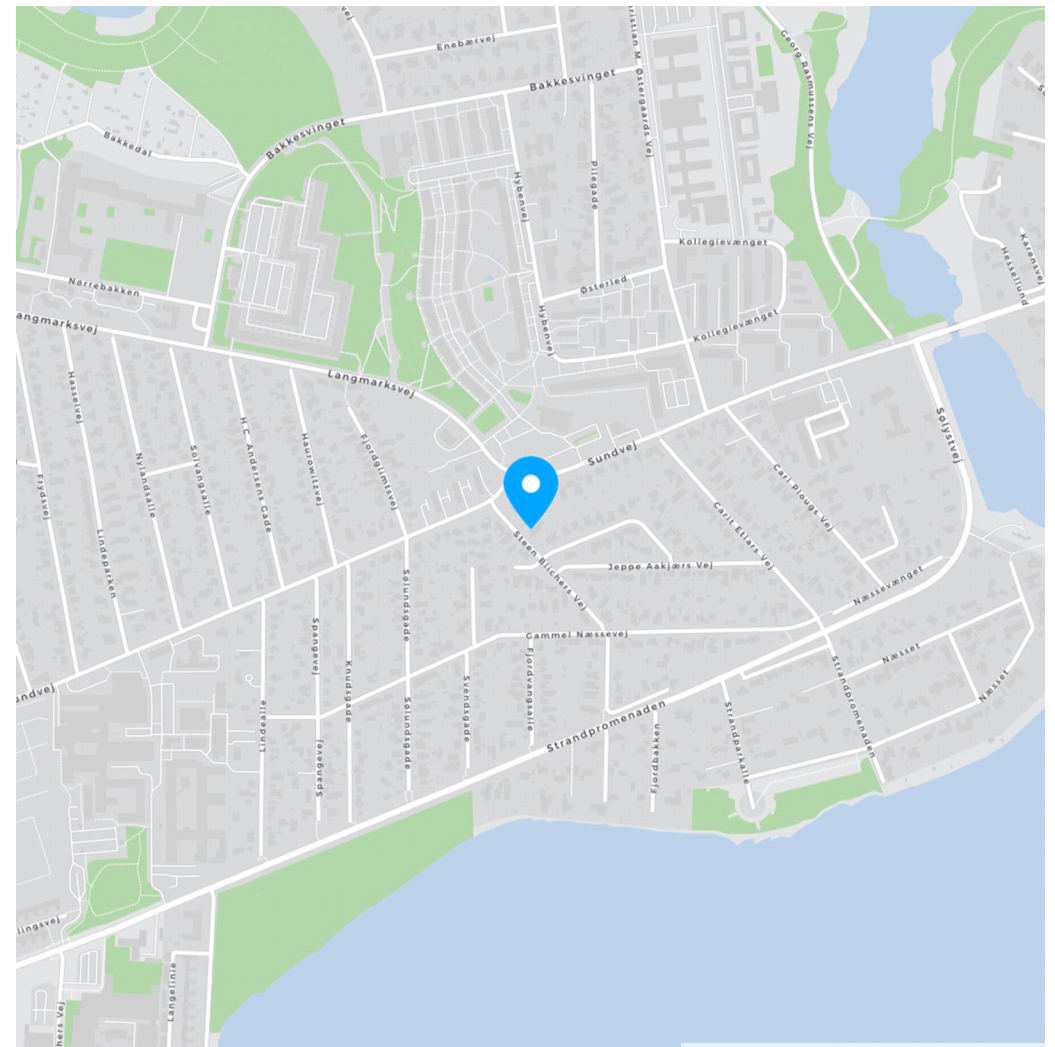
Adresse: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	95 a Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5643261
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.952.000 kr.
Grundværdi:	1.408.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.361.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.126.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.017 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	39 m ²
Udhus:	12 m ²
Overdækket areal:	15 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. 29.05.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 28.01.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplaner:
Skilte og facaderegulering

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine, Blomberg	Emhætte, Ukendt
Indbygget kaffemaskine, Miele	Kogeplade, Bauknecht
Ovn, Asko	Køle/fryseskab, Samsung
Vinkøleskab, Ukendt	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at carport (bygning 2) er ændret til udhus/studie. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Tinglyste hæftelser

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 185.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.07.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.400 Forbrug: 40,32 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger faktiske varmekonsum var i perioden 01.07.2023-30.06.2024 19,52 MWh kr. 20.117,03

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 E.



Adresse: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

Dato: 31.01.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.07.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.407.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.07.2025



Adresse: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.044	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	9.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Husforsikring	kr.	8.148	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse *2024	kr.	146	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation *2024	kr.	3.201	I alt	kr.	3.536.350
Skorstensfejning *2024	kr.	576	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		33.915			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.781 md./ 225.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.223 md./ 182.677 år v/25,20%
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: Steen Blichers Vej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 700-0198
Ejerudgift/md.: kr. 2.826

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.