



REAL

Kastanjeparken 20, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	3.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.041	Grund m ²	823
Byggeår/ombygget	2002/2015	Energimærke	C

Sagsnr. **6962506**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

Salgsopstilling

Formulærens 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: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026



Arkitekttegnet og fuldmuret udsigtvilla med 5 værelser i Egebjerg

På rolig beliggenhed i det skønne Egebjerg, er denne højtbeliggende og arkitekttegnet villa præget af kvalitet, spændende planløsning og med gode detaljer som gør huset unikt og helt sit eget.

De store vinduespartier er rettet direkte mod den skønne udsigt over området året rundt. Her drages man mod udsigten fra flere rum og man fornemmer tydeligt, at arkitektens streger er sat meget nøje for, at skabe den absolut bedste oplevelser med nærvær i huset og udsigt til området i fokus.

Der er gulvvarme i boligdelen. Garagen er ligeledes opvarmet og godt isoleret. Både foran og på havesiden, er der de skønneste miljøer, som der bare indbyder til en masse timer med venner og familie. Havesiden er komplet lukket og her er man helt sig selv og afskærmet fra omgivelserne.

Der har været et stort fokus på at få skabt store rum i hele boligen og det vil vi sige er lykkedes. To børneværelser har en størrelse på hele 12 m², soveværelse på 15 m² med eget badeværelse med badekar og bruseniche. Slutteligt to gode børneværelser på 10 m². Villaen er opdelt i det populære forældre- og børneafdeling og alt i alt en anderledes men spændende og indbydende villa og planløsning. Den rummelige opholdsstue er ligeledes med store vinduespartier og der er mulighed for tilkobling af brændeovn hvis man ønsker det til den eksisterende skorsten.

Det eftertragtede Egebjerg er tæt til motorvejsnettet og fra boligen kan man nå Egebjergskolen, indkøb, institutioner, offentlig transport og Egebjergshallen på få minutter.

Sælger er pt ved at få godkendt 12 m² ekstra beboelse til ejendommen, således at den forventeligt vil blive 185 m² bolig og en 26 m² garage

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: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026



Stue



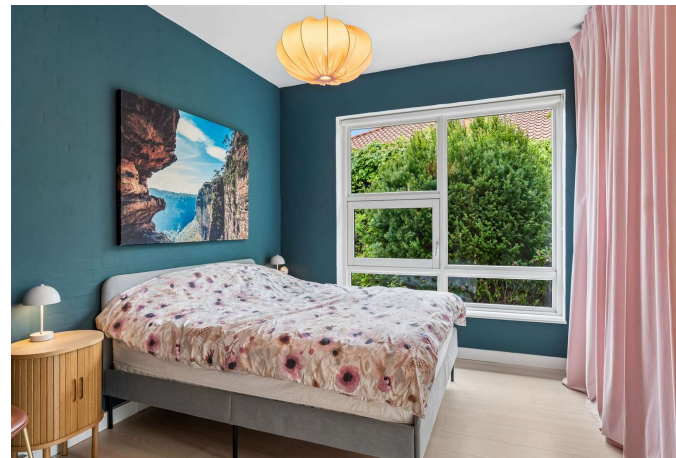
Stue



Stue



Spisekøkken



Værelse



Badeværelse

Adresse: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026



Værelse



Værelse



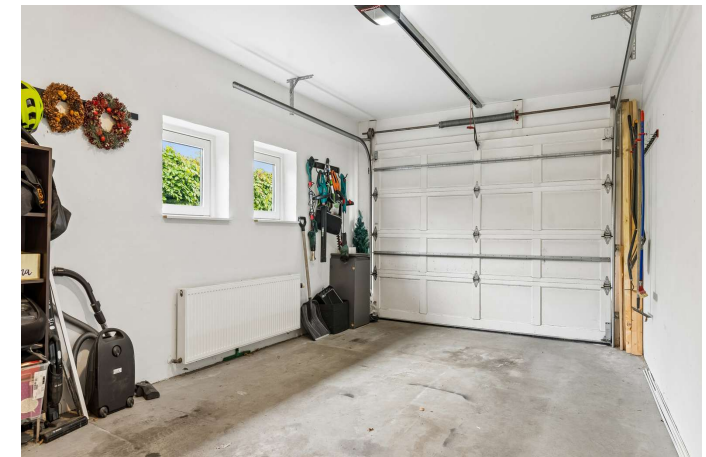
Værelse



Værelse



Badeværelse



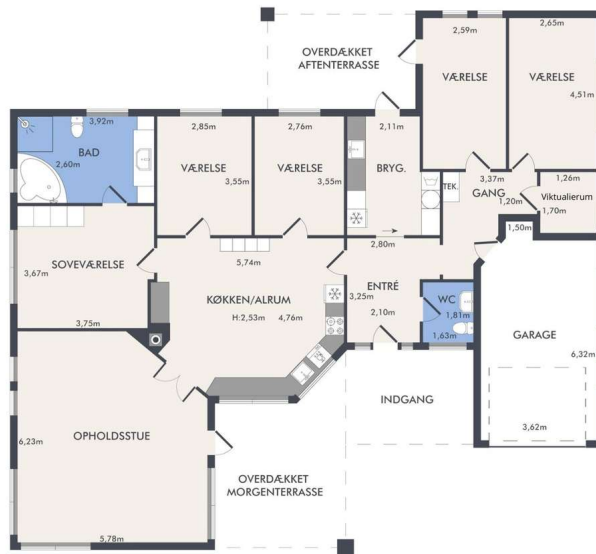
Garage



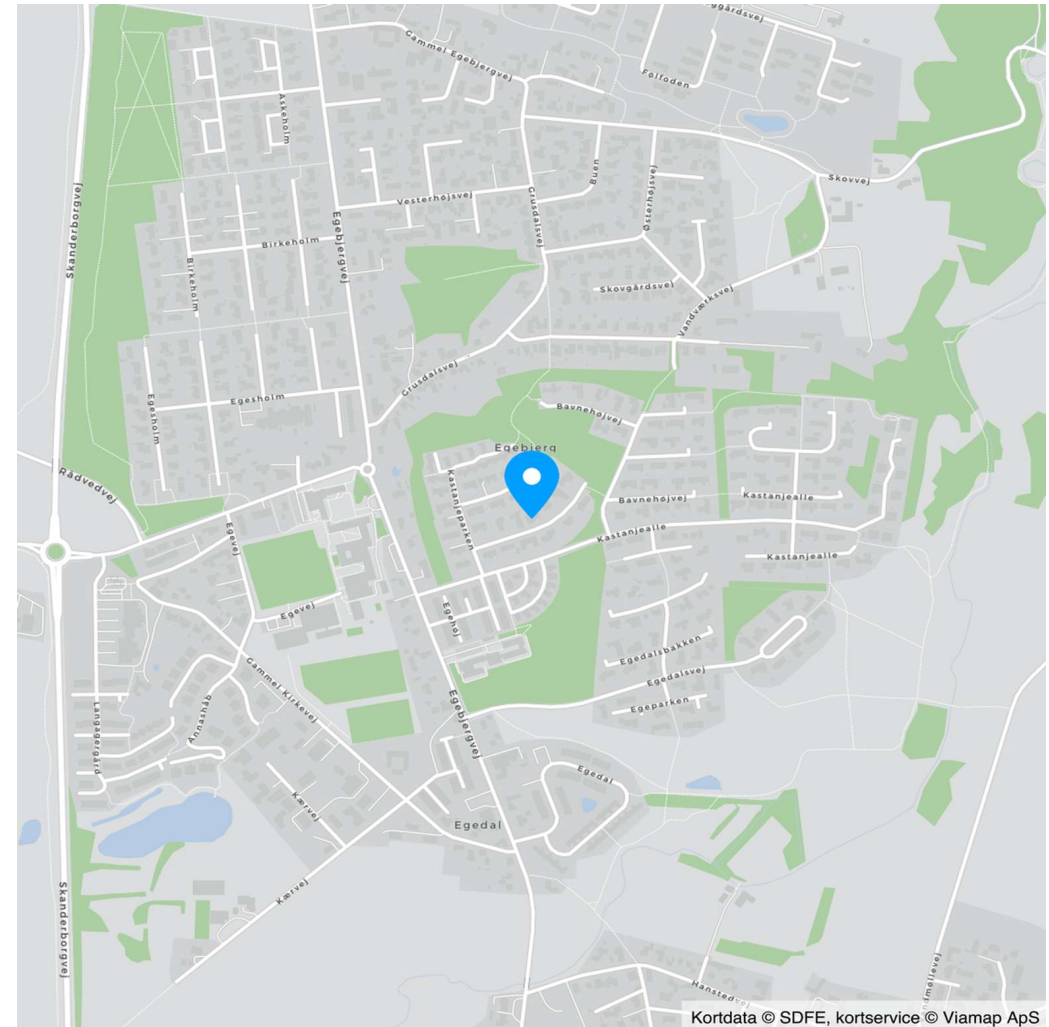
Adresse: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 9ax Egebjerg By, Hansted
BFE-nr.: 8519765
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2002/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.871.000
Grundværdi: 621.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.296.800
Grundlag for grundskyld: 496.800

Arealer**

Grundareal: 823 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 38 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: 06.02.1900 - dok om forsynings afløbsledninger mv
- Nr. 2: 27.04.2000 - Dok. om byggepligt, videresalg, tilbageskødning mv lyst på 9A
- Nr. 3: 05.03.2001 - Dok om bebyggelsesregulerende bestemmelser, grundejerforening mv.
- Nr. 4: 18.07.2019 - Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg

Planer

Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 209 - Lokalplan 209 - Boligområde - Egebjerg

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram, ca 3 år), Fryser (Miele, ca 3 år), Emhætte (Ukendt, ca 3 år), Ovn (Voss), Kogeplade (Whirlpool, induktion), Opvaskemaskine (Wasco, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Coop Forsikringer
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsudgift for 01.07.2024 - 30.06.2025 er kr 15.496,85

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Grundejerforening
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 11.714
kr. 4.322
kr. 1.200
kr. 4.147
kr. 3.108

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 9.417
I alt kr. 4.030.267

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. 24.491

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: Kastanjeparken 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962506
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 09.06.2026

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. 2.028.000
Nr. 6: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kastanjeparken Bavnehøjvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

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 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

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.