



REAL

Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	256
Kontant	3.798.000	Erhverv m ²	200
Ejerudgift	2.548	Grund m ²	12.362
Byggeår/ombygget	1850/2020	Energimærke	B

Sagsnr. **6962454**

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: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026



Charmerende lystejeendom på 1,2 ha – med mange muligheder

En skøn lystejeendom beliggende i landsbyen Eriknauer, ca. 2,5 km syd for Hatting med indkøb, sport, skole mm. og kun ca. 8 km fra Horsens midtby. Derudover ca. 5 km til Løsning, hvor også du finder indkøb, daginst. samt skole til og med 9. klasse med tilknyttet SFO.

Summa summarum - her får du landlig idyl med kort afstand til hverdagens faciliteter.

Stuehuset er et gennemrenoveret bindingsværkshus, hvor charmen fra den klassiske byggestil smukt kombineres med moderne stil. Murværket og mahognivinduerne er fra ca. 2011 hvor taget er et nyere falset aluminiumstag fra 2018/2019.

Boligen rummer i alt 256 m² foruden en lækker udestue/orangeri på 36 m² - så der er masser af plads at boltre sig på.

Indvendigt fremstår boligen moderniseret med rustikke detaljer, der giver en varm og indbydende atmosfære. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det velindrettede køkkenalrum med bl.a. spisekammer og indbygget pejs, hvor familie og gæster kan samles. Hertil en rummelig stue og orangeri/udestue med udgang til haven - opvarmet med en luft til luft varmepumpe. I stueplan findes desuden fire værelser samt et badeværelse med en rummelig bruseniche. Fra stuen fører en trappe til 1. sal, som er indrettet med endnu en stor stue/multirum, walk-in, badeværelse med gulvvarme, et stort soveværelse, et kontor/værelse med adgang til yderligere et værelse.

Ejendommen byder også på flere gode udhuse - bestående af fyrrum, grovkøkken, værksted, hal med port, højt til loftet og adgang til hems, stald samt maskinhus med støbt gulv - ideelt til både pladskrævende hobbyer, opbevaring, mindre erhverv eller dyrehold.

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: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026





Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026





Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026





Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026





Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026



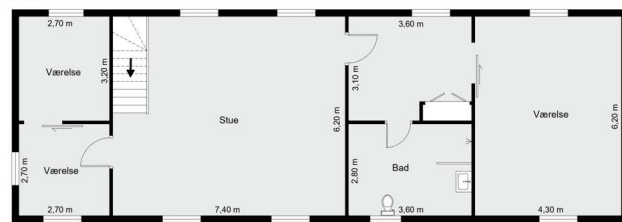


Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 3.798.000

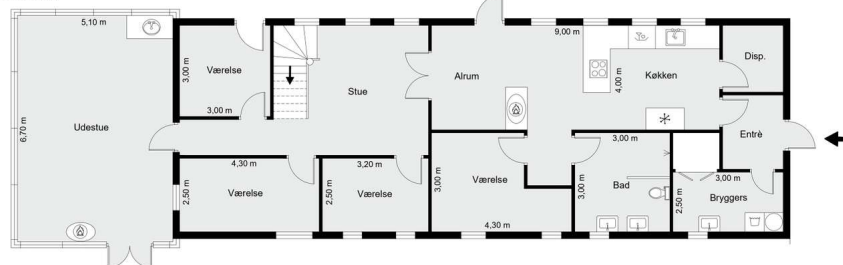
Sagsnr.: 6962454
 Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026

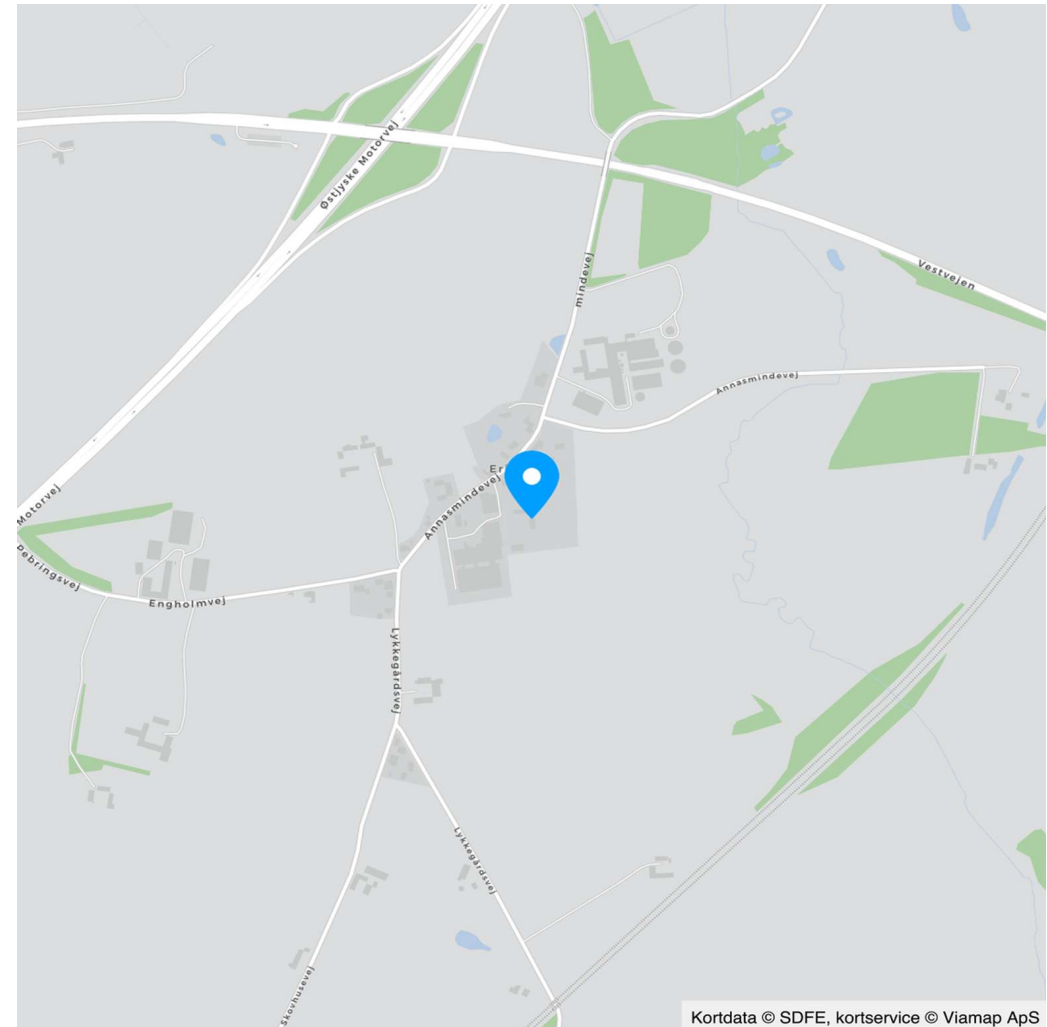
1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 6a Eriknauer By, Hatting
BFE-nr.: 9253212
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1850/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.188.000
Grundværdi: 610.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.750.400
Grundlag for grundskyld: 488.000

Arealer**

Grundareal: 12.362 m²
Boligareal i alt: 256 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 36 m²
Erhvervsareal: 200 m²
Udhus: 218 m²
Udhus: 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: 14.12.1951 - Dok om mergelforpligtelse mv
- Nr. 2: 28.08.1961 - Dok om master mv
- Nr. 4: 03.04.2024 - Servitut om forsyningsledninger

Planer

Kommuneplan 4.L.03 - Eriknauer

Tilbehør:

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

Køleskab (Miele), Emhætte (Thermex), Ovn (Miele), Induktionskogeplade (Electrolux), Opvaskemaskine (Grundig), Quooker, Vinkøleskab (Caso)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.900 Forbrug: 7.679 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 8.927
kr. 3.855
kr. 13.762
kr. 4.035

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 3.798.000
kr. 24.650
kr. 15.341
kr. 3.837.991

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. 30.579

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: Annasmindevej 8, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962454
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.04.2026

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:

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.