



REAL

Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.885	Grund m ²	1.613
Byggeår/ombygget	1850/1998	Energimærke	E

Sagsnr. **6962378**

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: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026



Charmerende villa med naturskøn beliggenhed – tæt på skov og med skøn udsigt

Velkommen til denne rummelige og opdaterede ejendom, hvor klassisk landlig charme møder moderne komfort. På Vinten Skovvej 59 finder du en veldisponeret villa på hele 195 m², omgivet af frodig natur og med en vidunderlig udsigt over de grønne omgivelser. Her får du ro, plads og atmosfære – kun en kort køretur fra Horsens bymidte.

Ejendommen er opført i 1850 men løbende vedligeholdt og ombygget – og fremstår i dag som en harmonisk kombination af traditionel byggestil og moderne løsninger.

Når du træder indenfor, mødes du af en indbydende entré i åben forbindelse med det skønne køkken/alrum fra Modulia med gulvvarme i klinkerne. Her er god plads til både madlavning og samvær, og i forlængelse heraf finder du den lyse alrum/stue, som imponerer med sine synlige loftsbjælker, fede egetræs plankegulve, charmerende vinduespartier og en indmuret pejs, der spreder varme og stemning i de kolde måneder. Boligen rummer i stueplan desuden to badeværelser med gulvvarme, et soveværelse, et praktisk bryggers fra Modulia ligeledes med gulvvarme samt et stort værelse, der nemt kan opdeles, hvis du har brug for et ekstra rum.

Fra trappen i bryggerset føres du op til stuen på 1. sal, hvorfra der er udgang til en altan med en enestående udsigt over landskabet. Her finder du også et værelse samt et større loftrum, som efter behov kan inddrages til yderligere boligareal.

Haven er en grøn oase med æbletræer, kirsebær, pærer, nødder og mirabelle – perfekt til den naturlade familie. På den store terrasse kan du nyde solen og udsigten, mens du lytter til fuglesang og mærker roen sænke sig. Ejendommen byder desuden på en pæn gårdsplads, et udhus på 95 m², heraf 45 m² carport, så der er masser af plads til både opbevaring og hobbyliv.

Huset ligger på en stille vej med skoven som nabo. Her bor du fredeligt og naturnært – men stadig med kort afstand til indkøb, skole, motorvej og Horsens centrum.

En ejendom der skal opleves – her får du hjemlig hygge, natur og funktionalitet i skøn forening.

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: Julie Holst Mosegaard



Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026

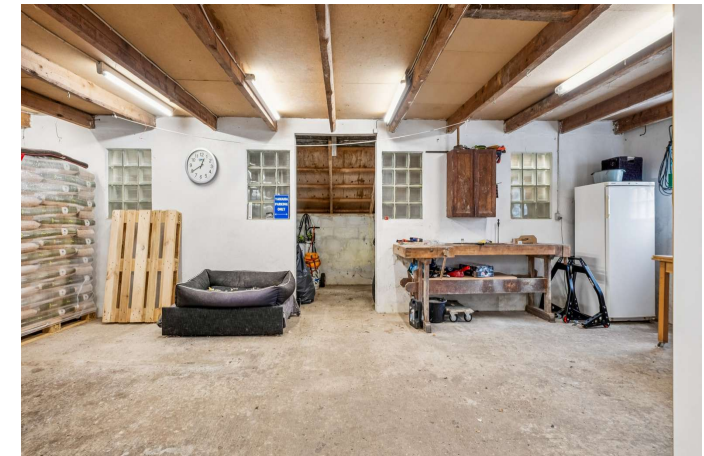




Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026





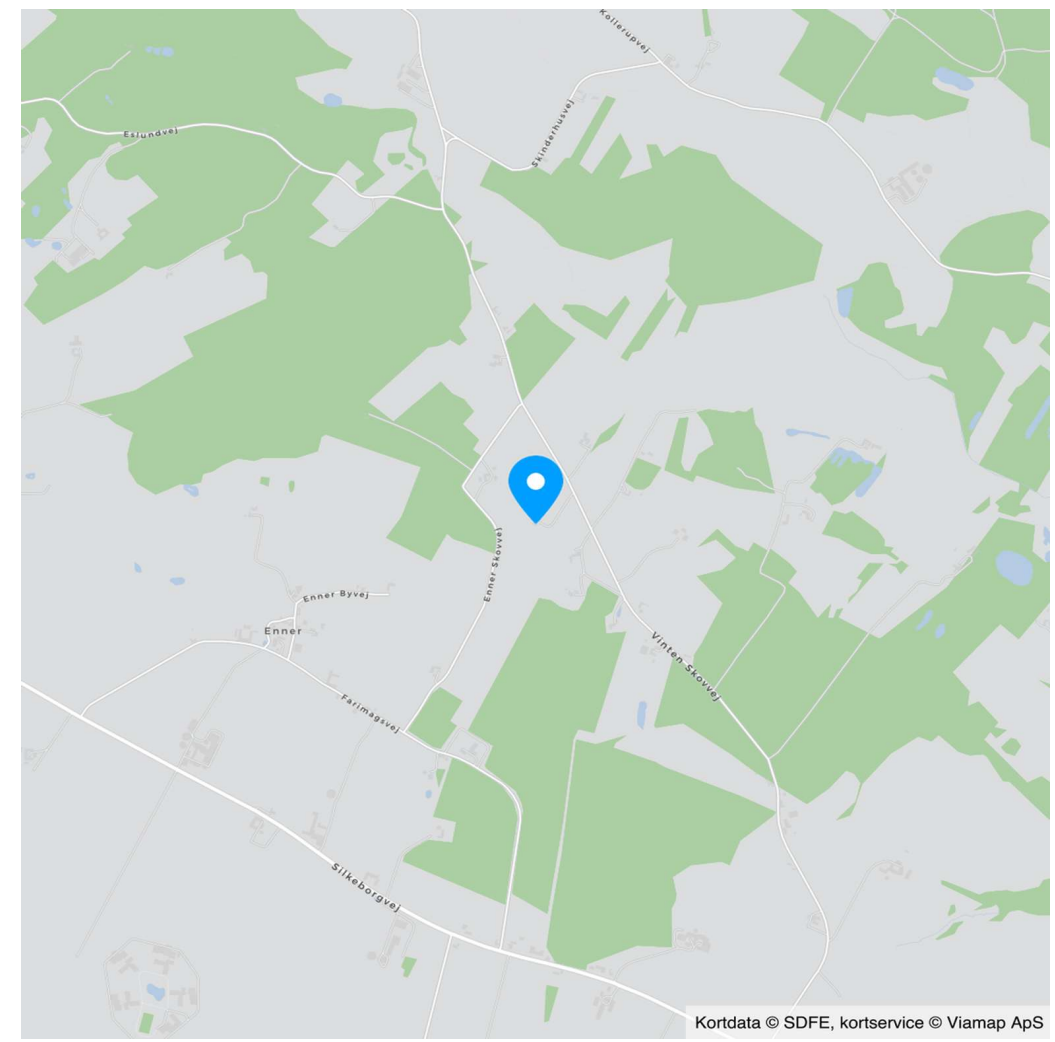
Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
 Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 3g Enner By, Tamdrup
BFE-nr.: 4301371
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Pillefyr og luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1850/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.434.000
Grundværdi: 659.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.147.200
Grundlag for grundskyld: 527.200

Arealer**

Grundareal: 1.613 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 50 m²
Carport: 45 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (Siemens), kogeplade induktion (Siemens), indbygningsovn (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.900 Forbrug: 6 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr og luft til luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærke estimeret varmekonsum: 6,20 ton træpiller + 3886 kWh elektricitet = kr. 24.900.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.851	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.774
Skorstensfejning	kr.	630	I alt	kr.	2.222.824
Rottebekæmpelse	kr.	196			
Husforsikring	kr.	8.030	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.616			

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: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 09.04.2026

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:

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.