



REAL

Hørvej 19, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.227	Grund m2	758
Byggeår/ombygget	1964/1969	Energimærke	E

Sagsnr. **700-0391**

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: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en perfekt kombination af rummelighed, komfort og potentiale for personlig tilpasning. Beliggende i et attraktivt område tæt på alle nødvendige faciliteter, er dette hjem ideelt for både familier og par, der ønsker at bo i et roligt kvarter med nem adgang til byens livlige centrum.

Denne indflytningsklare villa fra 1964 strækker sig over 139 kvadratmeter. Når du træder ind ad døren, mødes du af en stor entre, der giver plads til opbevaring af overtøj og sko. Herfra ledes du videre ind i det lyse køkken-alrum, hvor det store køkken med rigelig skabsplads inviterer til kulinariske udfoldelser. Spisepladsen er perfekt placeret ved siden af køkkenet, hvilket gør det nemt at underholde gæster eller nyde familiemiddage.

Stuen ligger i åben forbindelse med alrummet og skaber en naturlig flow gennem boligen. Her finder du også en hyggelig brændeovn, som bliver samlingspunktet på de kolde vinteraftener. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse – et ideelt sted at nyde morgenkaffen eller solnedgangen om aftenen.

Villaen rummer desuden et stort soveværelse med egen udgang til terrassen samt to ekstra værelser, der kan bruges som børneværelser eller kontor alt efter behov. Fordelingsgangen har god skabsplads og leder dig videre til de to badeværelser; det ene udstyret med badekar for ekstra luksus.

Et praktisk bryggers fuldender boligoplevelsen her får du masser af skabsplads samt mulighed for vaskefaciliteter. Haven omkring huset er anlagt i græs og tilbyder mange muligheder for dem med grønne fingre eller drømme om en legeplads for børnene.

Med garage inkluderet behøver parkering aldrig være et problem. Ejendommen ligger tæt på skole, daginstitutioner samt indkøbsmuligheder alt sammen indenfor kort afstand fra Horsens centrum. Den hurtige adgang til motorvejen gør pendling let som en leg.

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: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025



Adresse: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025



Adresse: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

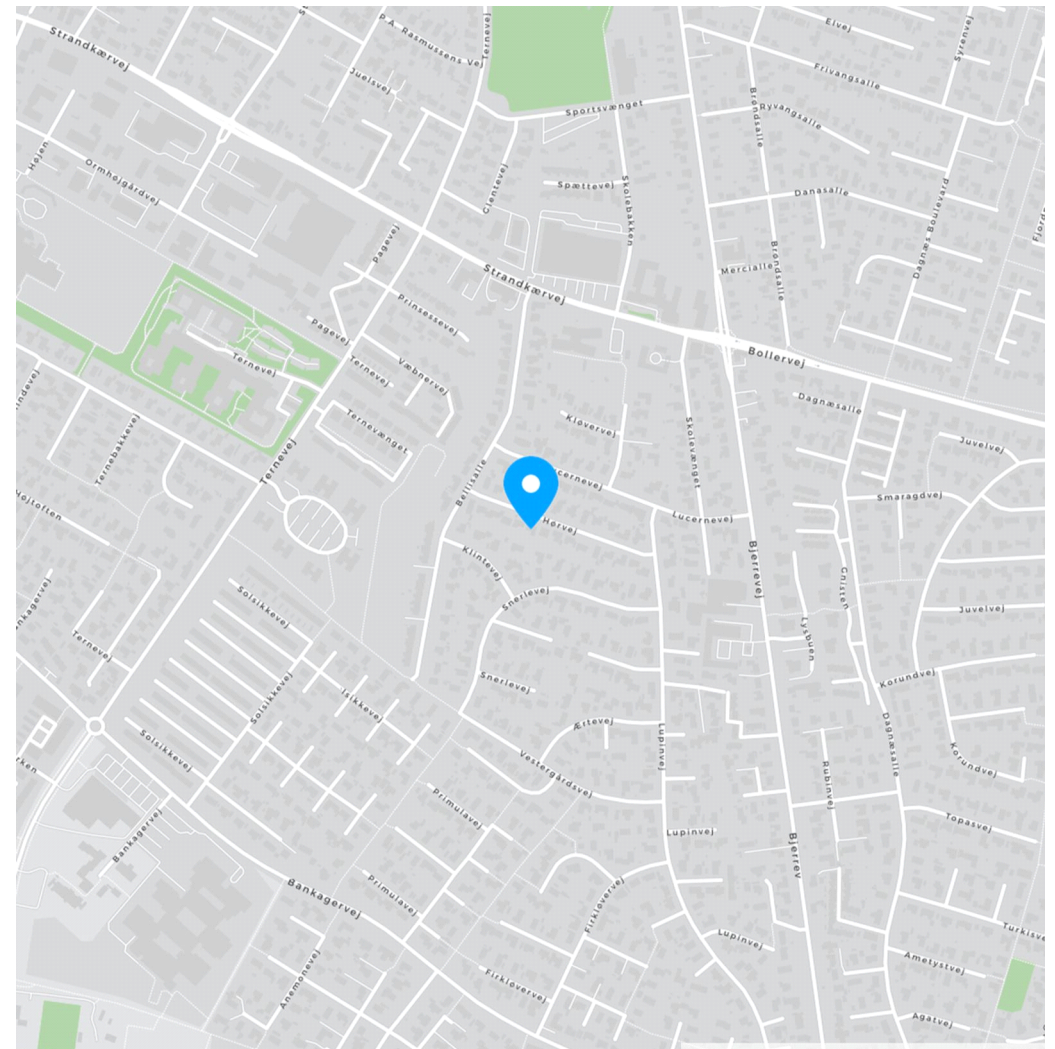
Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 fb Dagnæs By, Tyrsted
BFE-nr.:	4337016
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.974.000 kr.
Grundværdi:	847.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.579.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	677.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	758 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	139 m ²
Kælderareal:	38 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 14.10.1963 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 28.09.1967 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Kogeplade m. emhætte, Elica
Opvaskemaskine, AEG
Køleskab, FORSNÅS
Ovn, ANRÄTTA
Kombiovn, ANRÄTTA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 29,96 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug var i perioden 01.07.2023-30.06.2024: 14,78 MWh, kr. 14.576

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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 og spildevandsplan.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 425.000 jf. tingbogsattest pr. d. 14.05.2025



Adresse: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.054	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.895	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	8.711	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.323	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	1.922.250
Rottebekæmpelse	kr.	141	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

26.725

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.470 md./ 125.644 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.363 md./ 100.361 år v/26,48%
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: 12.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hørvej 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0391
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 12.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.337.945	1.337.945	1.342.497	DKK	4	90.314	27,50	4,72			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.