



REAL

Lundumhedevej 89, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.179	Grund m2	8.940
Byggear/ombygget	1954/1963	Energimærke	E

Sagsnr. **700-0458**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

CVR-nr. 43667157

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens

Tlf. 72161700 / 8700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/8700

REAL

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: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1954, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende midt i naturen, omfavnet af åbne marker og majestætiske gamle træer, tilbyder denne ejendom en rolig oase væk fra hverdagens stress og jag. Her kan du nyde privatlivets fred samtidig med at du har alle nødvendige faciliteter inden for rækkevidde.

Villaen strækker sig over et boligareal på 100 kvadratmeter og er indrettet med fokus på funktionalitet og komfort. Når du træder ind gennem entréen, mødes du af et praktisk bryggers med vaskefaciliteter samt god plads til overtøj. Dette rum fungerer som en perfekt overgang mellem ude- og indearealerne.

Det lyse badeværelse er udstyret med en moderne bruseniche, der gør det nemt at starte dagen frisk eller afslutte den med et afslappende bad. Køkkenet er rummeligt og inviterer til hyggelige stunder omkring spisepladsen, hvorfra der også er direkte adgang til den sydvendte terrasse. Her kan morgenkaffen nydes under åben himmel mens solen står op over landskabet.

Den store stue er hjemmets hjerte; her skaber brændeovnen varme og hygge på kølige aftener. Fra stuen er der en fantastisk udsigt til haven og omgivelser omkring huset, hvilket giver en følelse af samhørighed med naturen udenfor.

Soveværelset byder på indbyggede skabe for optimal opbevaring samt direkte adgang til terrassen – perfekt for dem der ønsker at starte dagen med frisk luft eller slutte den under stjernerne. Derudover findes et ekstra værelse velegnet som børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov.

Udenfor fortsætter ejendommens mange kvaliteter: En stor garage giver plads til bilen samt opbevaring af værktøj eller hobbyudstyr, mens det separate havekur sikrer orden i haven året rundt. Trods sin idylliske beliggenhed ligger ejendommen kun få minutters kørsel fra Egebjerg og Lund – to livlige lokalsamfund hvor man finder både indkøbsmuligheder, skole og daginstitutioner – samt nem adgang til motorvejen for pendleren.

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: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025



Adresse: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025

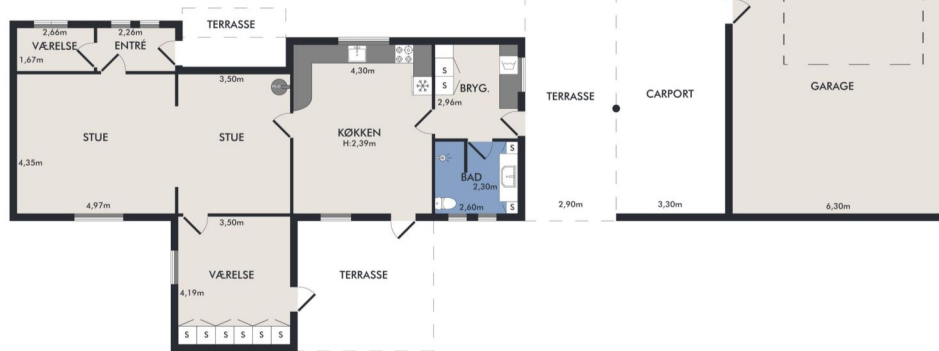


Adresse: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

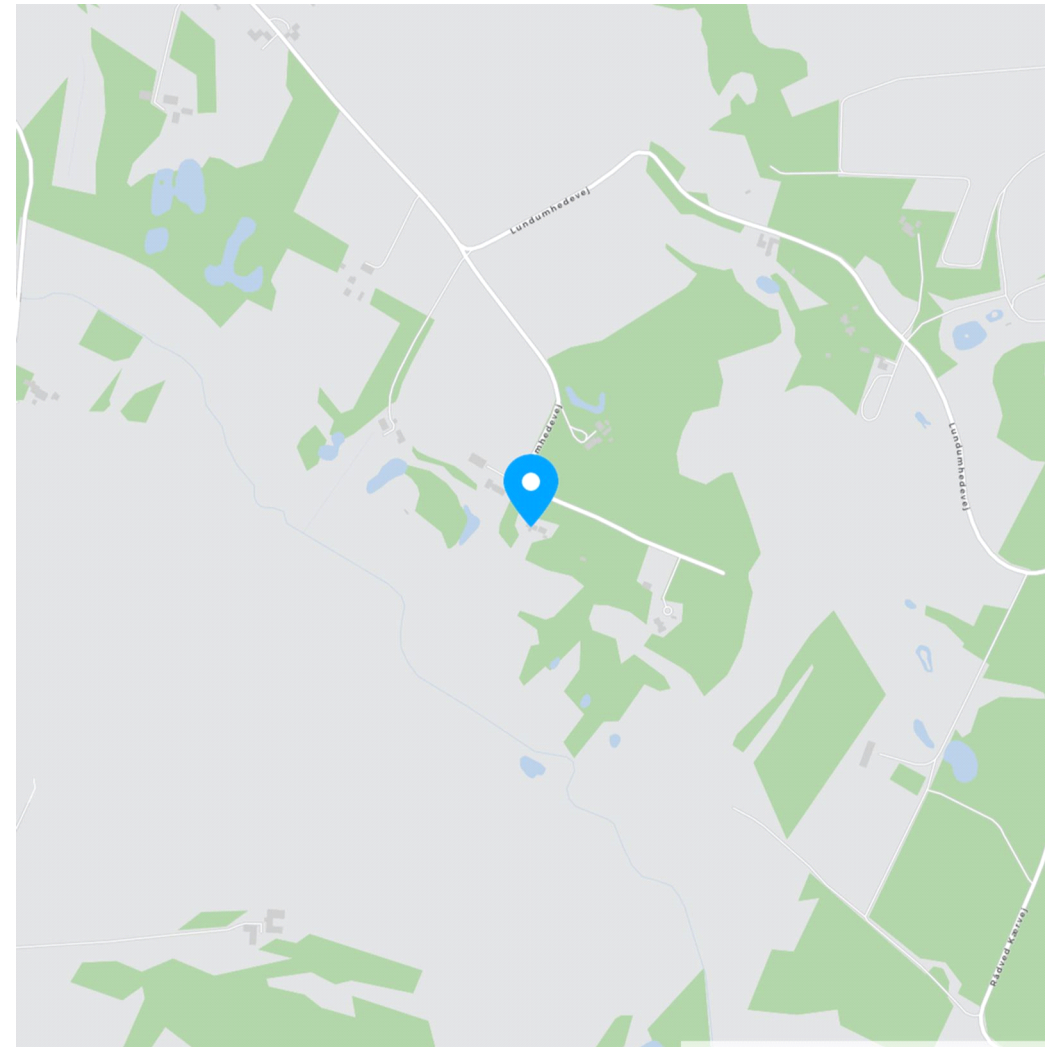
Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	8 e Lundumskov By, Lundum
BFE-nr.:	4289751
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1954/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.665.000 kr.
Grundværdi:	1.728.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.332.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.382.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	8.940 m ²
- heraf vej	660 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	78 m ²
Udhus:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 2,00 enheder
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede varmemeforbrug fordeler sig på følgende måde: El til opvarmning 12.350 kWh, kr 13.600,
Brænde 0,5 Kløvet rummeter, kr. 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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejernermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet, der findes luft/luft varmepumper som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at overdækning på anslået 16 m2, ikke er anført på BBR.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Tinglyste hæftelser

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 102.000 jf. tingbogsattest pr. d. 17.09.2025



Adresse: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	12.027	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	3.228	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.323	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	1.419.503
Rottebekæmpelse	kr.	173	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

26.146

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.450 md./ 89.396 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.022 md./ 72.268 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 3 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: 22.09.2025
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: 1/2 - 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: Lundumhedevej 89, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 22.09.2025

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	594.998	594.998	547.834	DKK	1,5	53.186	13,00	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Denne forsikring indgår i en Mærkeaftale. Det betyder, at der er givet rabat på prisen.

Forudsætningen for Mærkeaftalen - og dermed for at få rabat - er, at du som basis har en Mærkeforsikring på dit køretøj

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.