

REAL



Amballegård 33, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	3.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.506	Grund m ²	845
Byggeår	2007	Energimærke	B +

Sagsnr. **6962480**

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: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026



I får her på Amballegård 33 en flot og indflytningsklar kvalitetsvilla i det eftertragtede Stensballe med stor dobbelt garage. Villaen er oprindeligt opført af FM Søkjær, der er kendt for solidt og gennemført kvalitetsbyggeri, og villaen fremstår i dag både løbende moderniseret og velvedligeholdt - inde som ude! Senest er villaen bl.a. opdateret med nyt inventar i køkken, bad og bryggers fra 2025. Her får I skøn og indflytningsklar villa med en meget velindrettet planløsning helt uden spildplads!

Planløsningen er virkelig gennemtænkt og absolut familievenlig med en god opdeling mellem børne- og forældreafdeling samt hele tre værelser. Leverummene er indbydende og funktionelle med plads til samvær i hverdagen, og fra både alrum og stuen er der direkte udgang til haven og en stor, velanlagt terrasse, som indbyder til udeliv, grill og afslapning. Boligen ligger godt placeret på grunden, hvilket giver fine opholdsarealer der indbyder til leg og boldspil til børnene og gode solforhold hele dagen. Allerede ved ankomst fornemmes den hyggelige stemning, når gæster fra forårets kommen ledes mod hoveddøren via et smukt espalier med blomstrende roser.

En særlig kvalitet ved ejendommen er desuden den rummelige dobbeltgarage med to elporte – en løsning, der giver god plads til både biler, opbevaring og hobby og som i praksis gør hverdagen både nemmere og mere fleksibel.

Beliggenheden i Stensballe gør hverdagen let og tryk. Her bor I i et roligt og børnevenligt kvarter med stisystemer, grønne fællesarealer og et stærkt lokalt fællesskab.

Der er kort afstand til både skole og daginstitutioner, og naturen er lige uden for døren med skov, fjord og Nørrestrand som oplagte udflugtsmål året rundt. Samtidig har I nem adgang til indkøb, fitness og et bredt udvalg af fritids- og idrætsaktiviteter. Alt i alt en bolig, der rammer bredt – perfekt til både det unge par og den etablerede børnefamilie, som ønsker en velbygget villa med god beliggenhed, skønne udearealer og ikke mindst en eftertragtet dobbelt-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: Julie Holst Mosegaard



Adresse: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Alrum



Stue



Stue



Adresse: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Adresse: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

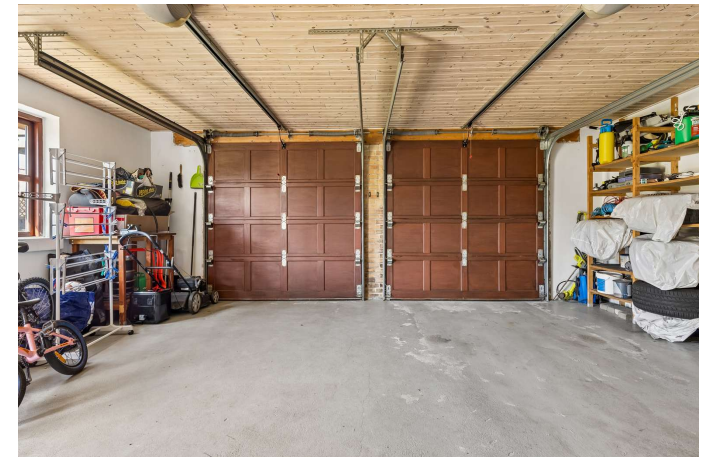
Dato: 19.06.2026



Gang



Bryggers



Garage





Adresse: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

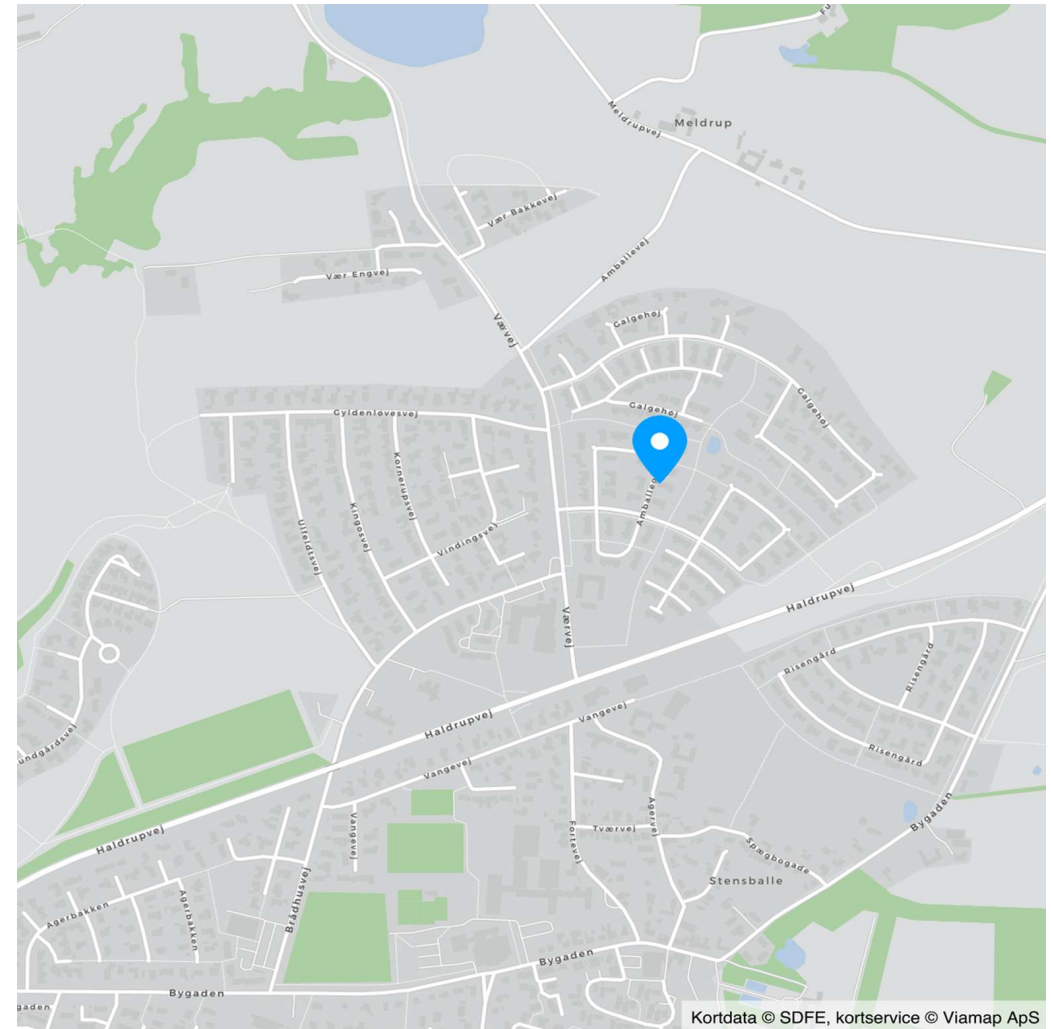
Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 7ø Stensballe By, Vær
BFE-nr.: 10038627
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.483.000
Grundværdi: 1.011.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.786.400
Grundlag for grundskyld: 808.800

Arealer**

Grundareal: 845 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 50 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. 2: 04.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Planer

Kommuneplan 12BO06 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 211 - Lokalplan 211 -Amballegård - Boligområde

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Point), Opvaskemaskine (Electrolux), Ovn (Voss), Emhætte (Thermex), Induktionskogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 13 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme udgør kr. 13.680,16.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Grundejerforening
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr. 14.211
kr. 7.037
kr. 2.500
kr. 3.226
kr. 2.915
kr. 186

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 3.895.000
kr. 25.250
kr. 8.067
kr. 3.928.317

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. 30.074

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: Amballegård 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 6962480
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 19.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 435.000
Nr. 3: hovedstol kr. 13.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.932.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Amballegård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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 grund-

lag, 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 ejendomsskatteformen. 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.