

REAL



Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	5.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.779	Grund m ²	792
Byggeår/ombygget	1940/1976	Energimærke	+ C + C

Sagsnr. **73701083**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026



Charmerende Muremestervilla i Højbjerg med mulighed for udlejning og stor have

Velkommen til denne imponerende muremestervilla beliggende i det eftertragtede Højbjerg. Med næsten 300 kvadratmeter at udfolde sig på, byder denne ejendom på en unik mulighed for både komfortabel beboelse og potentielle lejeindtægter. Første sal er allerede indrettet som en selvstændig enhed, der er udlejet til kr. Månedlig leje 2026 = kr. 9.177,06 ekskl. forbrug om måneden, hvis man ønsker at supplere sin indkomst.

Villaen er yderst rummelig med gode opholdsrum, der inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Den vestvendte udestue er et særligt trækplaster, hvor du kan nyde solnedgangen året rundt. Husets kælder har en høj loftshøjde og kan nemt omdannes til endnu en selvstændig boligdel eller bruges som ekstra plads til familien.

Indvendigt præsenterer villaen sig med smukke trægulve og pudsede lofter, der understreger husets klassiske charme. Køkkenet på første sal er nyere og funktionelt indrettet sammen med et moderne badeværelse, mens stueplanens køkken og bad fremstår lyse og indbydende.

Udenfor finder du et vestvendt lukket haveanlæg perfekt til børneleg eller afslapning i solen. Den store baghave rummer desuden et stort udhus samt carport, hvilket giver masser af opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: Ejendommen ligger i gåafstand til Kridthøj Torv samt de lokale skoler som Kragelundskolen og Lyseng Idrætsanlæg. Der er desuden nemme busforbindelser til Aarhus C lige uden for døren.

Derudover ligger hele Kongelunden inden for rækkevidde, hvilket gør dette hjem ideelt for dem der søger både bylivets bekvemmeligheder og naturens ro.

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: Carsten M. Andersen

Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026





Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026



Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026



Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

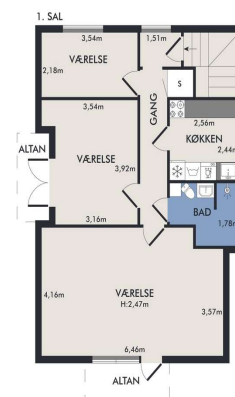
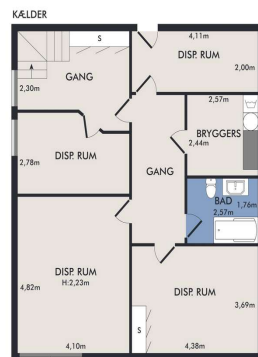
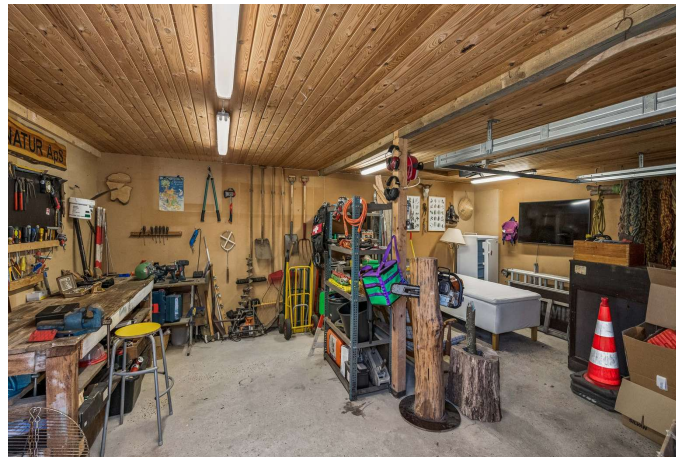
Dato: 21.04.2026



Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
 Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026



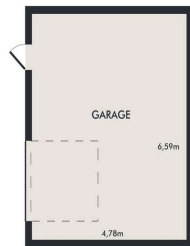


Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026

REAL

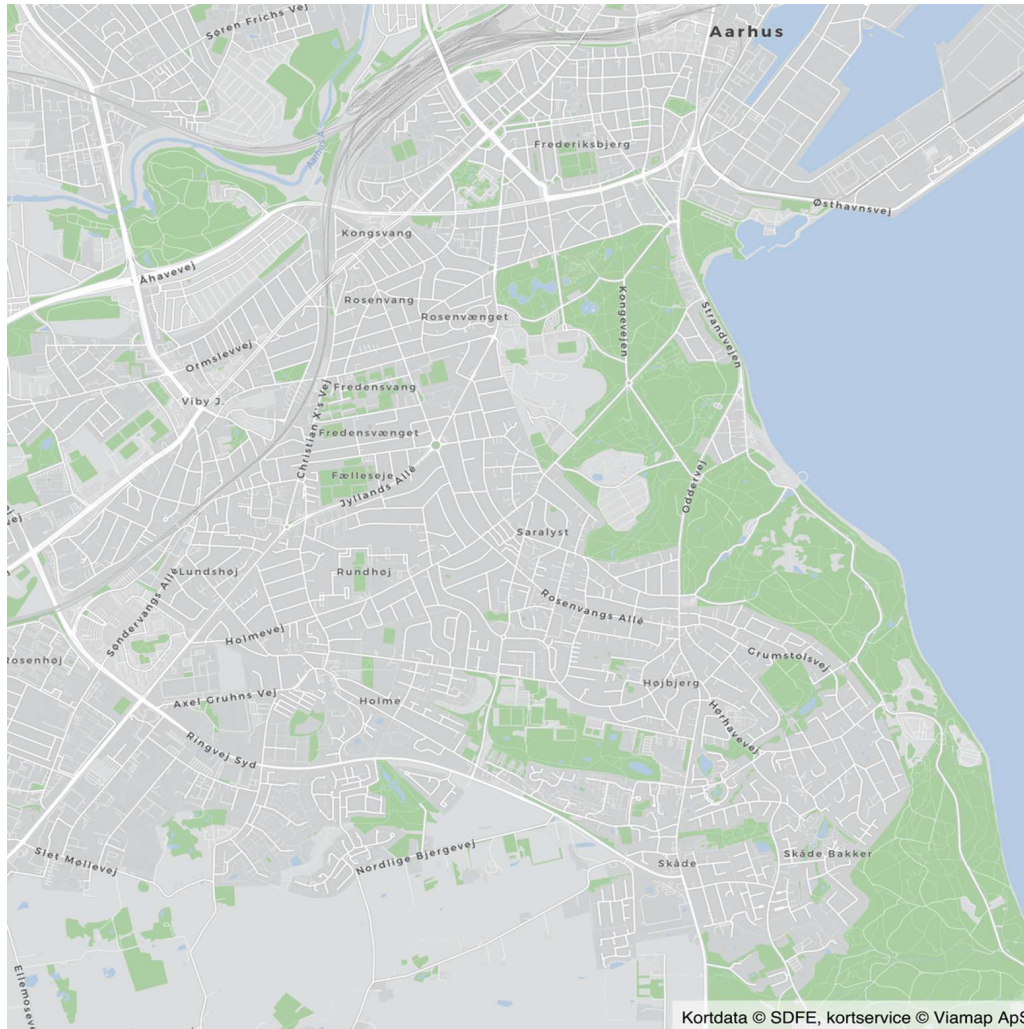




Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026





Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 6bi, Ejerlavnavn: Holme By, Skåde
BFE-nr.: 4252241
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1940/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.228.800
Grundlag for grundskyld: 2.714.400

Arealer**

Grundareal: 792 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 105 m²
Garage: 47 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. : 21.04.2026 -
- Nr. 1: 05.01.1921 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 04.07.1955 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 28.09.1984 - Vedtægter for ejerforening Rosenvangsalle 179, indeh forkøbsret, Ikke til hinder for prioritering, Se akt
- Nr. 4: 02.03.1990 - Vedtægter for ejerforening tillæg resp 560000 Nykredit

Planer

Kommuneplan 110911BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan H-T_2 - Blandet boligbebyggelse omkring Holmevej, Rosenvangs Allé og Elverdalsvej

Tilbehør:

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

Komfur (2 komplette køkkener, 2 x vaskemaskine, tørretumbler)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra:

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

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

Energimærkning: Energimærke + C + C



Adresse: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.567	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	16.286	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	5.800	I alt	kr.	5.529.850
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	195			
Ejendomsforsikring - anslået	kr.	6.000			
Villaforsikring, anslået	kr.	7.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.348			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.857 md. / 358.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.181 md. / 290.177 år v/25,26 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Rosenvangs Alle 179, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 73701083
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 21.04.2026

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:

Ejendommen er i dag udstykket i 2 lejligheder, så der skal laves 2 skøder mm. hvilket vil betyde ekstra omkostninger for køber

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

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk
Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: dkh@mailreal.dk
Luna Andersen Salg & Backoffice |Mail: la@mailreal.dk