

Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**110**
Kontant	**2.398.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.477**	Grund m^2	**618**
Byggeår	**2025**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **6962552**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962552
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 06.11.2026



Nyopført villa med eksklusive materialer, udsigt til marker og lille skøn haveoase

Her får du en indflytningsklar villa fra 2025, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet går hånd i hånd i en gennemført bolig på 110 m². Huset fremstår med smukke sandstrøgne mursten, sort betontagsten og sort aluminium på sternen, som tilsammen giver et stilrent og tidløst udtryk. De sorte 3-lags træ/alu-vinduer understreger det eksklusive helhedsindtryk og bidrager samtidig til en energieffektiv bolig med et behageligt indeklima året rundt.

Indenfor er der tænkt over hver eneste detalje. Boligen byder på flotte sildebensbelagte gulve, 120 x 120 cm keramiske klinker og rå murværk, som skaber et moderne og karakterfuldt hjem med varme og personlighed. Akustiklofter overalt sikrer en behagelig lydkomfort, og de lækre materialevalg giver boligen et elegant og roligt udtryk. Køkken og inventar fra Kvik er udført i fine farver og med gennemtænkte detaljer, der binder hjemmet smukt sammen med resten af indretningen.

Komforten er ligeledes i top med ventilationsanlæg og luft til vand varmepumpe, som sammen giver et sundt indeklima og en energieffektiv drift. Her er der skabt en bolig, hvor moderne teknik og høj bo-kvalitet går op i en højere enhed. Det separate kloaksystem understreger desuden, at her er tale om en ejendom, hvor både praktik og fremtidssikring er tænkt ind fra start.

Udenfor venter en nyanlagt have med en skøn udsigt over markerne, som giver en sjælden følelse af ro og åbenhed. Den store træterrasse med læmur danner en naturlig forlængelse af boligen og indbyder til udeliv, hyggelige sammenkomster og afslappende stunder i solen. I haven findes et kirsebærtræ, hasselnødder, æbletræer og en lille urtehave, så der er både smukke omgivelser og mulighed for at nyde egen afgrøde. En bolig, der skal opleves.

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: Rikke Klausen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962552
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 06.11.2026



Entre



Alrum



Køkken



Køkken alrum



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962552
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 06.11.2026



Værelse



Værelse



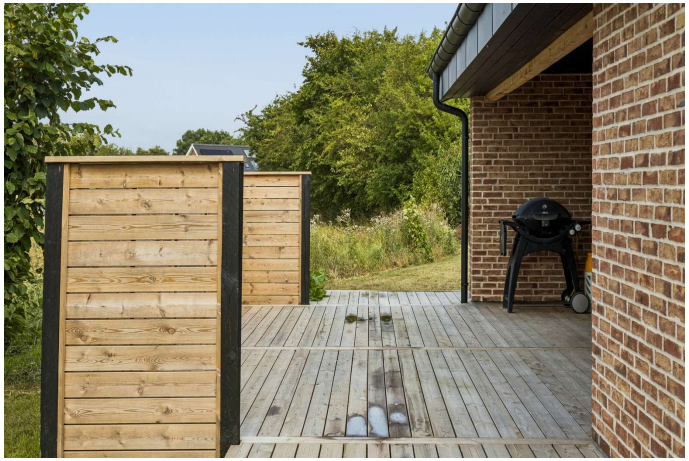
Gang



Badeværelse



Værelse



Terrasse

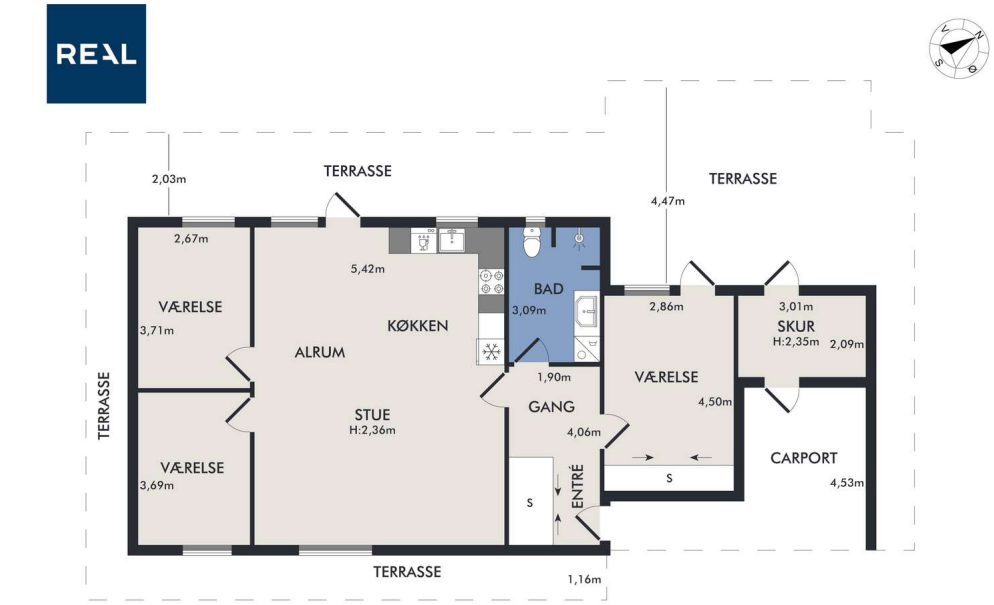
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

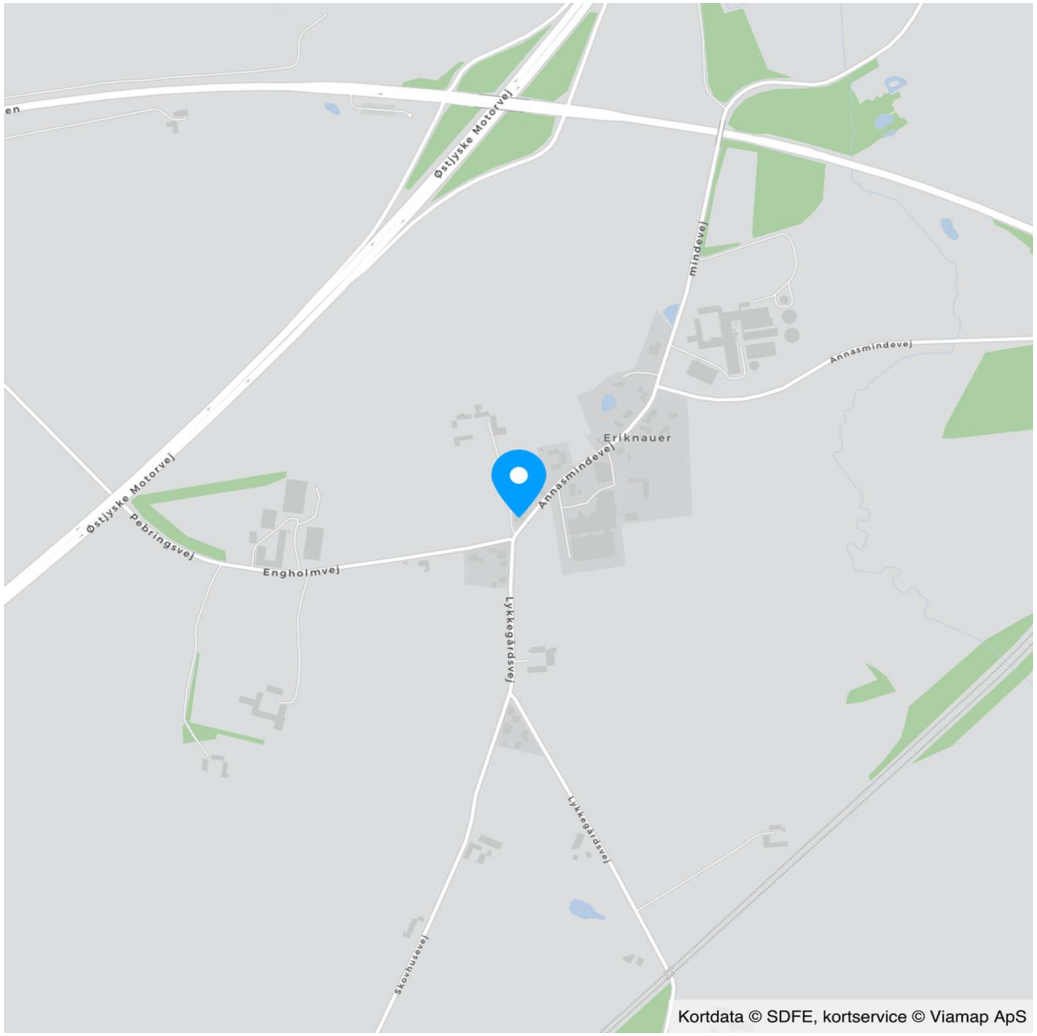
Sagsnr.: 6962552
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 06.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962552
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	31 Eriknauer By, Hatting
BFE-nr.:	4328574
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.918.400
Grundlag for grundskyld:	221.600

Arealer**

Grundareal:	618 m^2
Boligareal i alt:	110 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget carport:	23 m^2
Overdækning:	14 m^2

** 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. 1: 28.08.1961 - Dok om master mv
- Nr. 3: 22.04.2025 - Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

Planer
Kommuneplan 4.L.03 - Eriknauer

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

Køle/fryseskab (Vestfrost), Kogeplade (Siemens, med emfang), Opvaskemaskine (Vestfrost), Ovn (Vestfrost)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962552
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.100 Forbrug: 1.227 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2025 i el udgør kr. 9562,62 (inkl. husholdningsel).

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra det oplyste beskatningsgrundlag fra OIS.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962552
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.784
Grundskyld	kr.	1.751
Husforsikring	kr.	3.014
Renovation	kr.	3.176
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.724

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.398.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.228
I alt	kr.	2.429.478

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/kreditorskifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Annasmindevej 7, Eriknauer, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 2.398.000	Sagsnr.: 6962552 Ejerudgift/md.: kr. 1.477	Dato: 06.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 986.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.