



REAL

Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	195
Kontantpris	2.245.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.885	Grund m2	1.613
Byggear/ombygget	1850/1998	Energimærke	E

Sagsnr. **6962378**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 05.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende villa med naturskøn beliggenhed – tæt på skov og med skøn udsigt

Velkommen til denne rummelige og opdaterede ejendom, hvor klassisk landlig charme møder moderne komfort. På Vinten Skovvej 59 finder du en veldisponeret villa på hele 195 m², omgivet af frodig natur og med en vidunderlig udsigt over de grønne omgivelser. Her får du ro, plads og atmosfære – kun en kort køretur fra Horsens bymidte.

Ejendommen er opført i 1850 men løbende vedligeholdt og ombygget – og fremstår i dag som en harmonisk kombination af traditionel byggestil og moderne løsninger.

Når du træder indenfor, mødes du af en indbydende entré i åben forbindelse med det skønne køkken/alrum fra Modulia med gulvvarme i klinkerne. Her er god plads til både madlavning og samvær, og i forlængelse heraf finder du den lyse alrum/stue, som imponerer med sine synlige loftsbjælker, fede egetræs plankgulve, charmerende vinduespartier og en indmuret pejs, der spreder varme og stemning i de kolde måneder. Boligen rummer i stueplan desuden to badeværelser med gulvvarme, et soveværelse, et praktisk bryggers fra Modulia ligeledes med gulvvarme samt et stort værelse, der nemt kan opdeles, hvis du har brug for et ekstra rum.

Fra trappen i bryggerset føres du op til stuen på 1. sal, hvorfra der er udgang til en altan med en enestående udsigt over landskabet. Her finder du også et værelse samt et større loftrum, som efter behov kan inddrages til yderligere boligareal.

Haven er en grøn oase med æbletræer, kirsebær, pærer, nødder og mirabelle – perfekt til den naturlade familie. På den store terrasse kan du nyde solen og udsigten, mens du lytter til fuglesang og mærker roen sænke sig. Ejendommen byder desuden på en pæn gårdsplads, et udhus på 95 m², heraf 45 m² carport, så der er masser af plads til både opbevaring og hobbyliv.

Huset ligger på en stille vej med skoven som nabo. Her bor du fredeligt og naturnært – men stadig med kort afstand til indkøb, skole, motorvej og Horsens centrum.

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: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 05.01.2026



Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

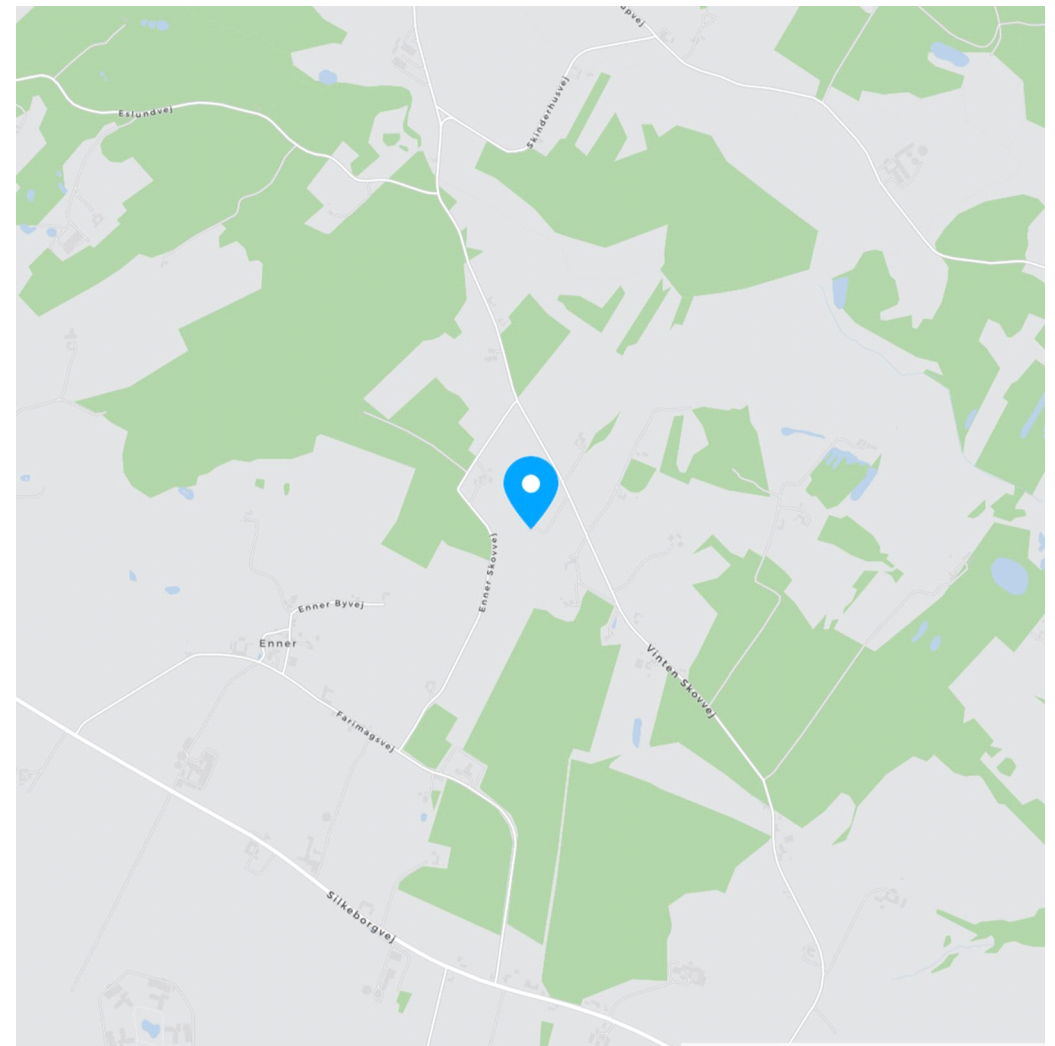
Dato: 05.01.2026



Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 05.01.2026



Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 05.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 g Enner By, Tamdrup
BFE-nr.:	4301371
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr og luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1850/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.434.000 kr.
Grundværdi:	659.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.147.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	527.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.613 m ²
Boligareal i alt:	195 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	45 m ²
Udhus:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Vestfrost), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (Siemens), kogeplade induktion (Siemens), indbygningsovn (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 05.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.900 Forbrug: 6,20 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr og luft til luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærke estimeret varmemeforbrug: 6,20 ton træpiller + 3886 kWh elektricitet = kr. 24.900.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.



Adresse: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 05.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.851	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	4.587	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.774
Husforsikring	kr.	8.030	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	2.273.124
Skorstensfejning	kr.	630	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	196			
Ejerudgift i alt 1 år		22.616			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.029 md./ 144.349 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.750 md./ 116.996 år v/25,20%
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: 03.01.2026
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: 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: Vinten Skovvej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 6962378
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 05.01.2026

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:

Ingen

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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

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.