



REAL

Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	202
Kontantpris	2.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.980	Grund m2	1.515
Byggear/ombygget	1949/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **6962197**

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: Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025



Beskrivelse:

Hvis du vil imponeres og opleve en ejendom fyldt med gode løsninger, store rum og en planløsning der er super funktionel, så kan den her skønne villa virkelig noget. Husets kombination af brugen mellem indvendige arealer og udvendige arealer, er fantastisk.

Lund by tæt ved Horsens, er særdeles attraktiv og i rivende udvikling. Den attraktive afstand både til motorvejsnettet, indkøb, skole og offentlig transport er nogle af de gode styrker ved denne beliggenhed, som kan nåes på ganske få minutter. Hertil er naturen selvfølgelig også tæt på.

Husets mange m2 er veludnyttet og opholdsrummene indbyder til mange gode timer med venner og familie. Her er nemlig ingen begrænsning på pladsen - her er kun muligheder.

Kælderen ses med gulvvarme overalt, undtagen bryggerset. Der er herudover badeværelse fra 2024 med bruseniche, to store disponible rum samt god plads til opbevaring.

Stueplan med gæstetoilet, Tv-stue, vinkelstue med direkte forbindelse til det store køkken alrum fra 2006 - herfra med videre adgang til begge terrasse miljøer og haven. Herudover et rummeligt værelse.

1. sal ses med stort soveværelse med loft til kip, synlige bjælker samt et walk in closet. Herudover to gode værelse samt et badeværelse med bruseniche og spabad.

Ejendommens lukkede gamle have, er bare skøn og indbydende - de nye miljøer med de gamle træer og bede er en fin og hyggelig kombination - her er der ligeledes lagt op til mange gode timer med familien.

Den her ejendom vil vi glæde os til at vise frem

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: Søren Andersen

Adresse: Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025



Terrasse



Entre



Køkken alrum



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025



Værelse



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Disponibelt rum

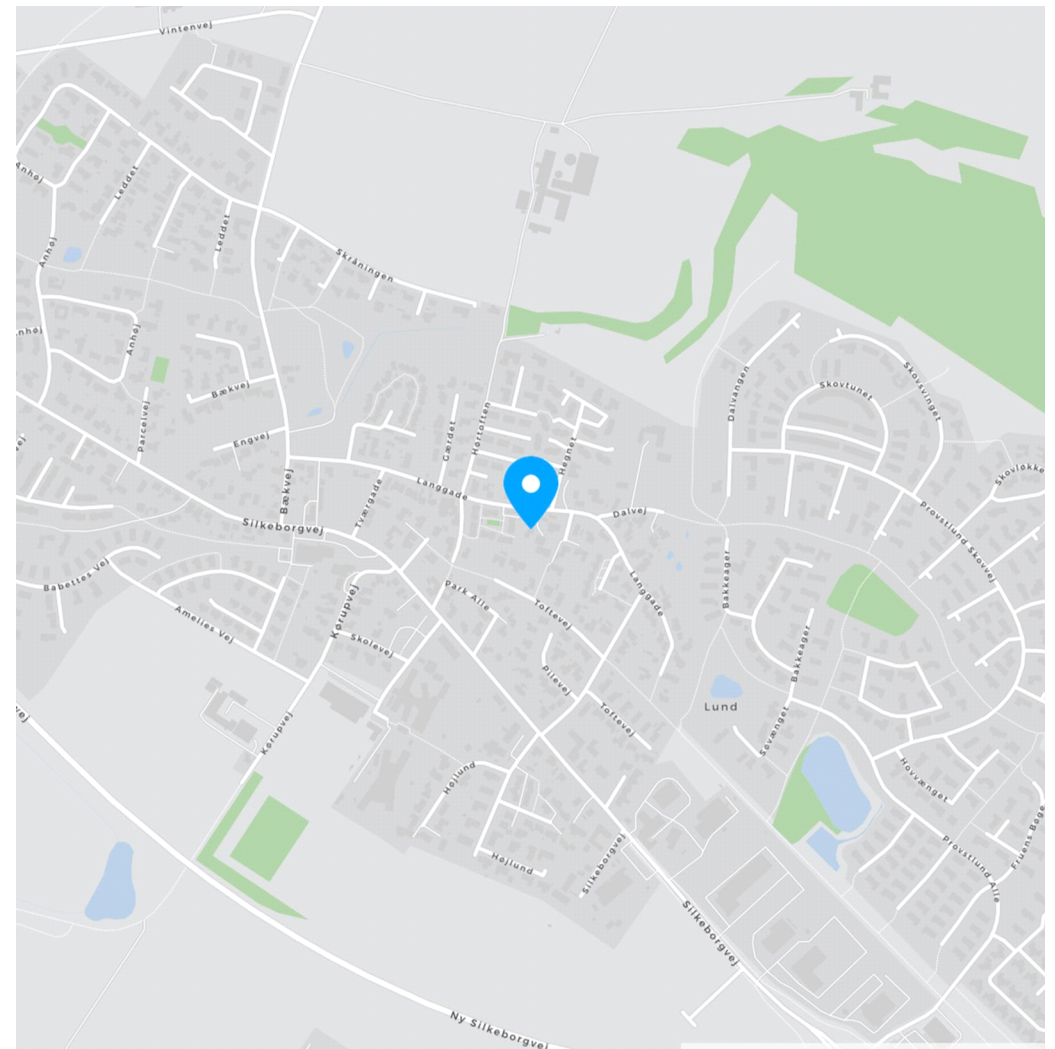
Adresse: Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	38 c Lund By, Tamdrup
BFE-nr.:	4302024
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1949/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.101.000 kr.
Grundværdi:	817.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.680.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	653.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.515 m ²
- heraf vej	90 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	127 m ²
Kælderareal:	90 m ²
Udnyttet tagetage:	75 m ²
Boligareal i alt:	202 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan:
Ingen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 12.09.2019 Fjernvarme - tilslutningspligt

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Electrolux), fryser (Electrolux), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (Thermex), Indbygningsovn (AEG),
Induktionskogeplade (Siemens).
Gyngestativ medfølger, trampolin medfølger ikke. Clever ladeboks medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.700 Forbrug: 35,30 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 24.625,34

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

2020 vurdering foreligger



Adresse: Langgade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.572	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.686	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Husforsikring	kr.	6.044	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.306
Renovation	kr.	3.323	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rottebekæmpelse	kr.	135	I alt	kr.	2.826.956

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.

Ejerudgift i alt 1 år

23.760

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.417 md./ 184.999 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.316 md./ 147.790 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 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: 02.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Långade 24A, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6962197
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 02.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.351.000	1.351.000	1.372.182	DKK	5	76.850	27,50	5,49			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.