



REAL

Teglvænget 18, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	163
Kontant	1.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.259	Grund m ²	1.058
Byggeår/ombygget	1951/1965	Energimærke	E

Sagsnr. **6962530**

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: Teglvænget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026



Spændende og anderledes 50/60'er villa i forskudte plan med bl.a. kæmpe udestue og masser af plads

Velkommen til en helt særlig 50/60'er villa i forskudte plan, der kombinerer sjæl, funktionalitet og overraskende meget plads. Her får du et hjem med masser af muligheder og en spændende planløsning, der skaber en unik atmosfære og giver plads til både familieliv, hobbyer og kreative idéer. Ejendommen har tidligere huset en blomsterbutik og rummer derfor en sjælden fleksibilitet, som gør den oplagt til dig, der ønsker noget ud over det sædvanlige.

Boligen byder på 163 m2 bolig, en højloftet kælder på 72 m2 samt en imponerende udestue på hele 108 m2, der forlænger sæsonen og giver et ekstra opholdsrum med mange anvendelsesmuligheder. Hertil kommer udhuse og overdækkede arealer, så der er god plads til både opbevaring, værkstedsliv og udeliv. Den 1058 m2 store grund giver desuden rig mulighed for parkering, hyggelige opholdszoner, shelterplads mm.

Indvendigt er hjemmets hjerte det lækre Kvik-køkken fra 2022, som er åbnet op til alrum og stue, så der er skabt et indbydende leverum med plads til samvær. Den rå murstensvæg giver kant og varme til rummet, og det praktiske viktualieskab er tilmed en detalje. På samme plan findes også et toilet, så funktionaliteten er helt i top. På førstesalen venter en stor stue/multirum/kæmpe værelse, et disponibelt rum/kontor, badeværelse med brus, soveværelse samt to gode børneværelser, hvoraf det ene har fransk altan. Kælderen har egen indgang og er indrettet med nedsænket viktualierum, vaskerum, disponibelt rum samt et stort værksted/fyrrum. På vej ud til den enorme udestue - med bl.a. bar og kalifære varme i den inderste del - findes endnu et toilet. Fra udestuen er udgang til en sydvestvendt overdækket terrasse. Beliggenheden tæt på grønne områder, Bygholm park, skov og sø giver de bedste rammer for et aktivt og naturrigt familieliv. Samtidig er du i gåafstand til indkøb, skole, banegård mm. og du kommer hurtigt ud af byen og rammer motorvejen hvis du evt. skal pendle.

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

Adresse: Teglvænget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026



Stue



Stue alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Toilet

Adresse: Teglvænget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026



Stue/værelse



Stue/værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Teglvænget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026



Udestue



Udestue



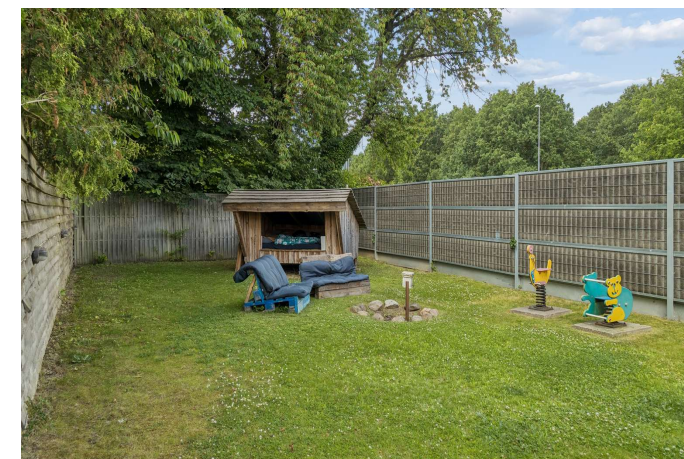
Udestue/disponibelt rum



Gårdsplads



Gårdsplads/terrasse



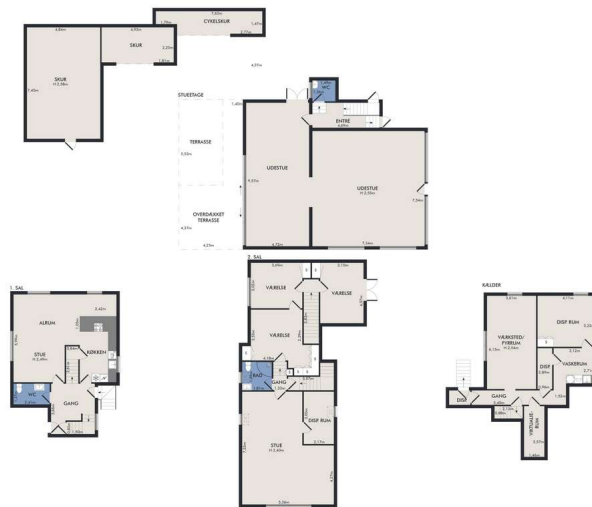
Nordvestvendt have

Adresse: Teglvænget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

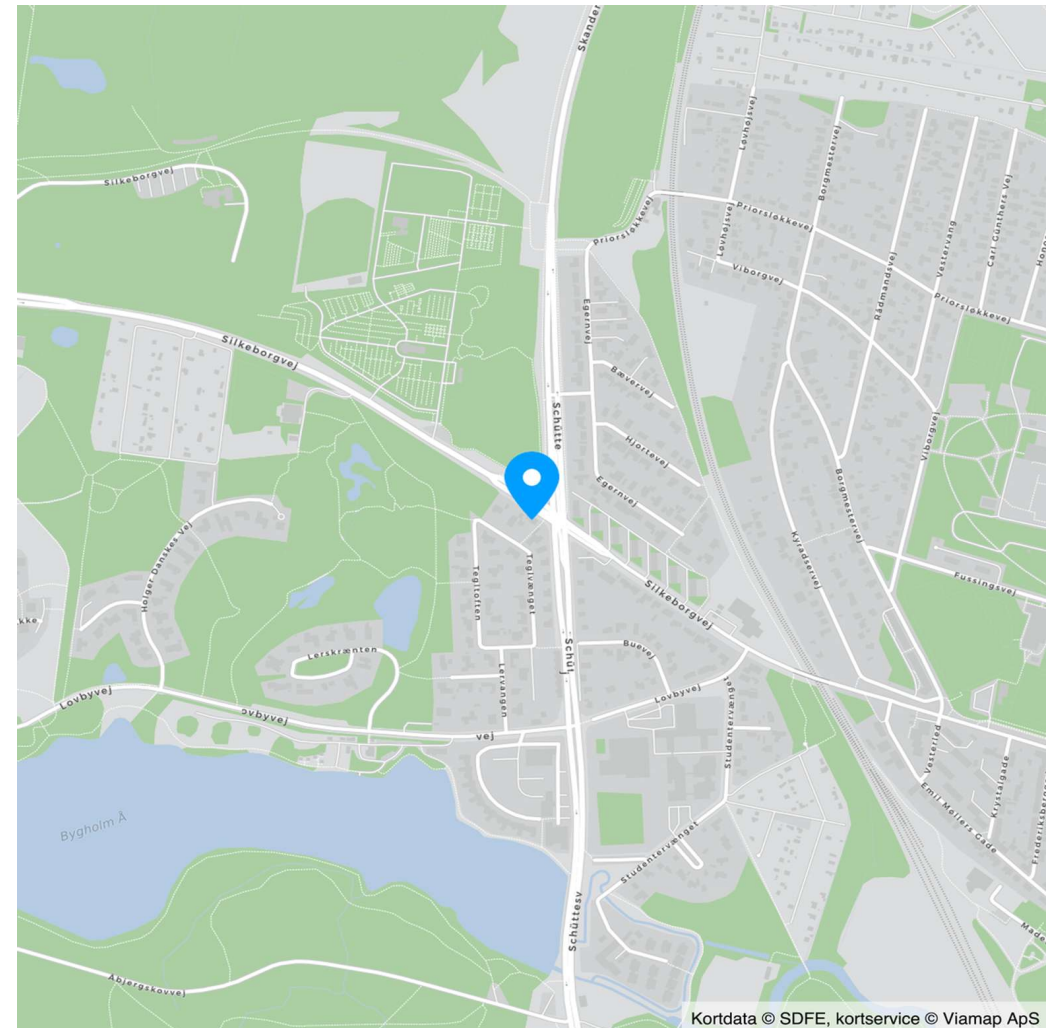
Dato: 06.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Teglvænget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2aø Bygholm Hgd., Horsens Jorder
BFE-nr.: 5647180
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1951/1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.727.000
Grundværdi: 877.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.181.600
Grundlag for grundskyld: 701.600

Arealer**

Grundareal: 1.058 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 72 m²
Indbygget udhus: 13 m²
Indbygget udestue el. lign.: 108 m²
Udhus: 40 m²
Overdækning: 41 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. 1: 09.06.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.12.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 01.03.1961 - Dok om adgangsbeegrænsning mv
- Nr. 4: 21.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 5: 20.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 13BO07 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Zanussi), Kogeplade (Miele, Induktion og med emfang), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Teglvænget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 8,2 ton træpiller og 785 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyste varmekonsum for træpiller i 2024 udgjorde kr. 16.065.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Teglvangenget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 11.126
kr. 6.104
kr. 6.314
kr. 3.562

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.998.000
kr. 13.850
kr. 9.417
kr. 2.021.267

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. 27.106

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: Teglvangenget 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962530
Ejerudgift/md.: kr. 2.259

Dato: 06.09.2026

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. 6: hovedstol kr. 600.000
Nr. 7: hovedstol kr. 79.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.