Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**171**
Kontantpris	**2.095.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.828**	Grund m2	**943**
Byggeår/ombygget	**1911/1999**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6962245**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

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

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

Beskrivelse:

Denne fantastiske og meget charmerende villa, som ligger i det attraktive lokalsamfund Søvind, kan nu blive jeres næste hjem.
Her bosætter I jer i et etableret og dejligt kvarter, hvorfra I nemt når alle hverdagens fornødenheder, og indenfor giver ejendommen jer hele 171 kvadratmeter, der fordeler sig over halvandet plan.
Jeres kommende hjem er opført i 1911 og er løbende renoveret. Bl.a. blev villaens stueplan renoveret i 2005 og tilført en smuk kvist og nyt tegltag i 2007, således den i dag præsenterer sig med en moderne indretning, der er helt perfekt til både familier, par og andre, der ønsker plads og have. Gennemgående er huset lyst og indbydende og byder ligeledes på mange muligheder i forhold til indretning. Allerede fra første skridt indenfor fornemmer I den fantastiske atmosfære, der er gennemgående i hele boligen, ligesom villaen rummer et væld af flotte detaljer. Entréen leder videre til det åbne opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét; et rum, der indbyder til samvær på tværs af madlavning i køkkenet, samtaler om spisebordet og afslapning i de bløde møbler. Dernæst inkluderer stueetagen to fine værelser samt et badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Trappen fører jer op til førstesalen, som gemmer på yderligere to værelser, plus et disponibelt rum og endnu et fantastisk badeværelse fra 2009 med ovenlys.
Udenfor får I fornøjelsen af den hyggelige og velanlagte have med terrassemiljø, der breder sig om ejendommens østlige, sydlige og vestlige side, så I hele dagen har glæde af solens stråler. Havemøblerne, grillen og parasollen arrangeres nemt på terrassen, og dertil byder haven på græsplæne med buske, bede og træer, som samlet skaber virkelig smukke udearealer.
I bosætter jer i et dejligt nabolag med utrolig godt fælleskab og ikke at forglemme; en indkørsel i form af en smuk allé, der er prydet af gamle, smukke lindetræer.
Fra hjemmet er der gåafstand til både skole, sportshal, daginstitution og indkøb, som alt sammen findes mindre end 550 meter fra hoveddøren. I området er der let til natur, hvad enten I nyder en vandretur, kajaktur, shelterplads med bål eller blot ønsker at kunne gå ture i den smukke østjyske natur - med udsigter til fjord, skov og let bakkede landskaber. Endelig er det også værd at bemærke, at der er let adgang til både Odder og Horsens – enten med offentlig transport eller i egen bil.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

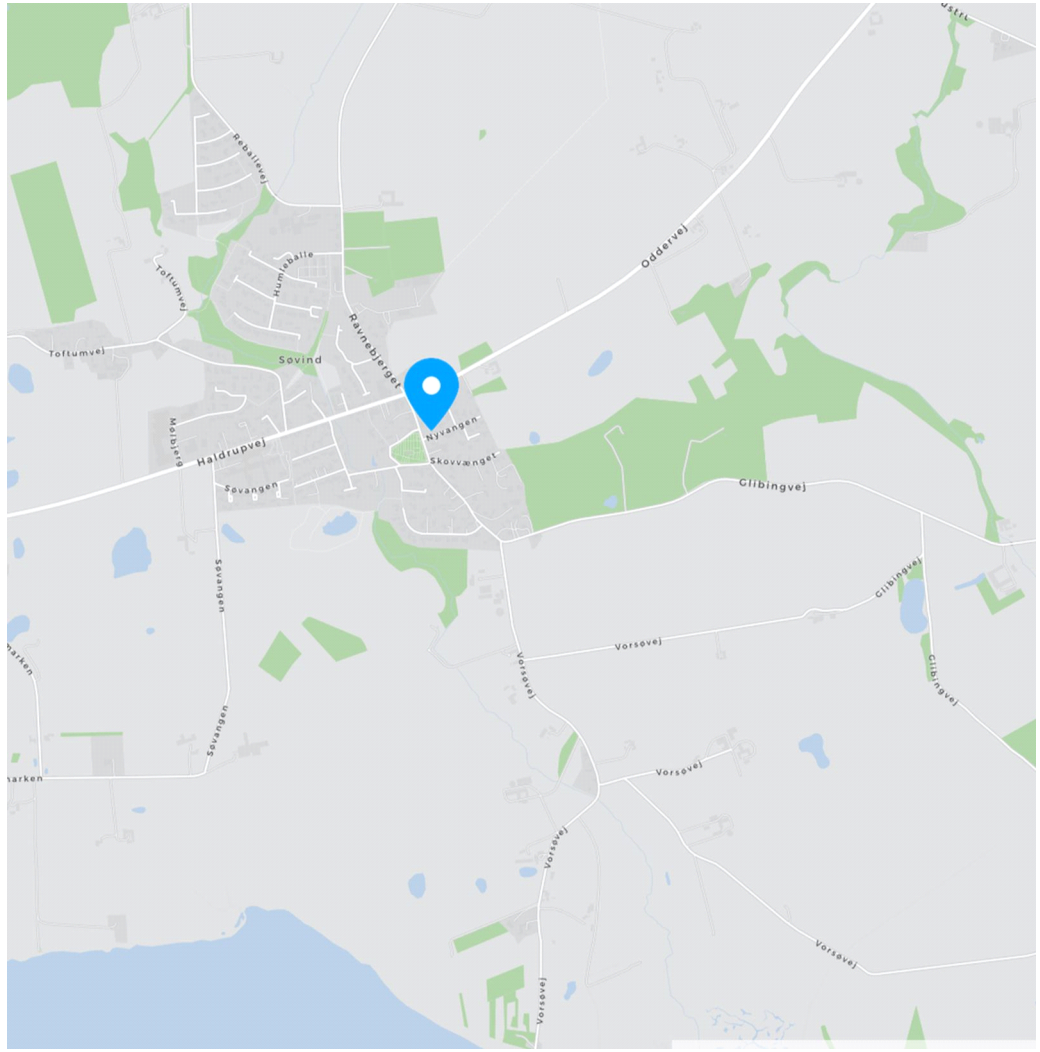
RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 i Søvind By, Søvind
BFE-nr.:	4291092
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1911/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.611.000 kr.
Grundværdi:	660.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.288.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	528.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	943 m²
Boligareal i alt:	171 m²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m²

Øvrige arealer:

Carport:	41 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:
2021-2033 Der henvises til Horsens kommunes hjemmeside.

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 27.09.1965 Dok om oversigt mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Ukendt - Delvist defekt), Gaskomfur/ovn (Smeg).

Mulighed for fiber.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.200 Forbrug: 2.263,00 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug af olie udgør anslået 2.125 l. svarende til ca. kr. 26.503.
Sælger supplerer med brændeovn, hvor årsudgiften til brænde er anslået til ca. kr. 1.425.

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: 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 D.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 6, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Arealer
Køber er gjort bekendt med at legehuset ikke er registreret på BBR.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.573
Grundskyld	kr.	4.594
Husforsikring	kr.	7.040
Renovation	kr.	2.915
Skorstensfejning	kr.	656
Rottebekæmpelse	kr.	156
Ejerudgift i alt 1 år		21.933

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.338
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
I alt	kr.	2.119.788

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.286 md./ 135.431 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.147 md./ 109.764 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: 28.01.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. 77338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sandbjergvej 11, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962245
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 28.01.2026

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 relakseres 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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	978.184	990.128	983.553	DKK	2,28	71.936	20,25	3,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5

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.