



REAL

Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	3.348.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.331	Grund m2	450
Byggear/ombygget	1911/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **6961794**

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: Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 6961794
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 07.08.2025



Beskrivelse:

På Kjeldsensgade 4 - en af Horsens' smukkeste gader, udbydes her en smuk og helt særlig herskabsvilla – en perfekt villa til den veletablerede familie såvel som det unge par fra Aarhus eller Horsens. Her får I et helt unikt hjem med charme, sjæl og smukke detaljer, og vi tør godt love, at bolig og beliggenhed går hånd i hånd.

Villaen er tegnet af den kendte arkitekt Viggo Norn og opført i 1911. Den præsenterer sig med et fantastisk flot arkitektonisk udtryk - både inde som ude. Denne villa kan tage pusten fra enhver arkitektur-interessede.

Boligen er løbende moderniseret med stor respekt for husets oprindelige stil – bl.a. er størstedelen af vinduerne udskiftet mellem 2009-2014, køkkenet er skiftet i 2012 og kælderen er gennemgribende renoveret 2008/2009, hvor der er tilført gulvvarme og virkelig er skabt en god og yderst anvendelig kælder.

Villaen ligger på en 450 kvm stor grund, der er anlagt med flot beplantning, petanguebane, solrige hyggelokke og flere forskellige terrasser, hvoraf den hævede træterrasse i Ipé-træ ud for spisearealet i særdeleshed udmærker sig.

Boligen har en særlig atmosfære over sig, og den byder på en imponerende detaljerigdom, der må og skal opleves med egne øjne. Stueplan fordeler sig over vindfang, entré, det flotte og funktionelle køkken samt tre smukke stuer en suite – stuerne har smukke plankegulve, fantastisk loftshøjde, stuklofter, store vinduespartier og brændeovn i det ene rum. Førstesalen rummer et gæstetoilet og tre store møblerbare værelser, og den gode brugbare kælder på 87 kvm afrunder huset med et stort, lækkert badeværelse med både bruseniche og spabad samt diverse disponible rum, der kan indrettes og anvendes nøjagtigt, som I ønsker eller har behov for.

Villaen ligger blandt andre smukke herskabsvillaer og i gåafstand til Horsens gågade. Med så central en beliggenhed er det uden tvivl også et ekstra plus, at der er parkering på egen grund. Her er kort afstand til skole, daginstitutioner og handlemuligheder, og samtidig er der gåafstand til midtbyens puls, grønne åndehuller og kulturelle oplevelser. Dertil har pendleren hurtig adgang til motorvejen samt gåafstand til Horsens banegård.

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: Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 6961794
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 07.08.2025



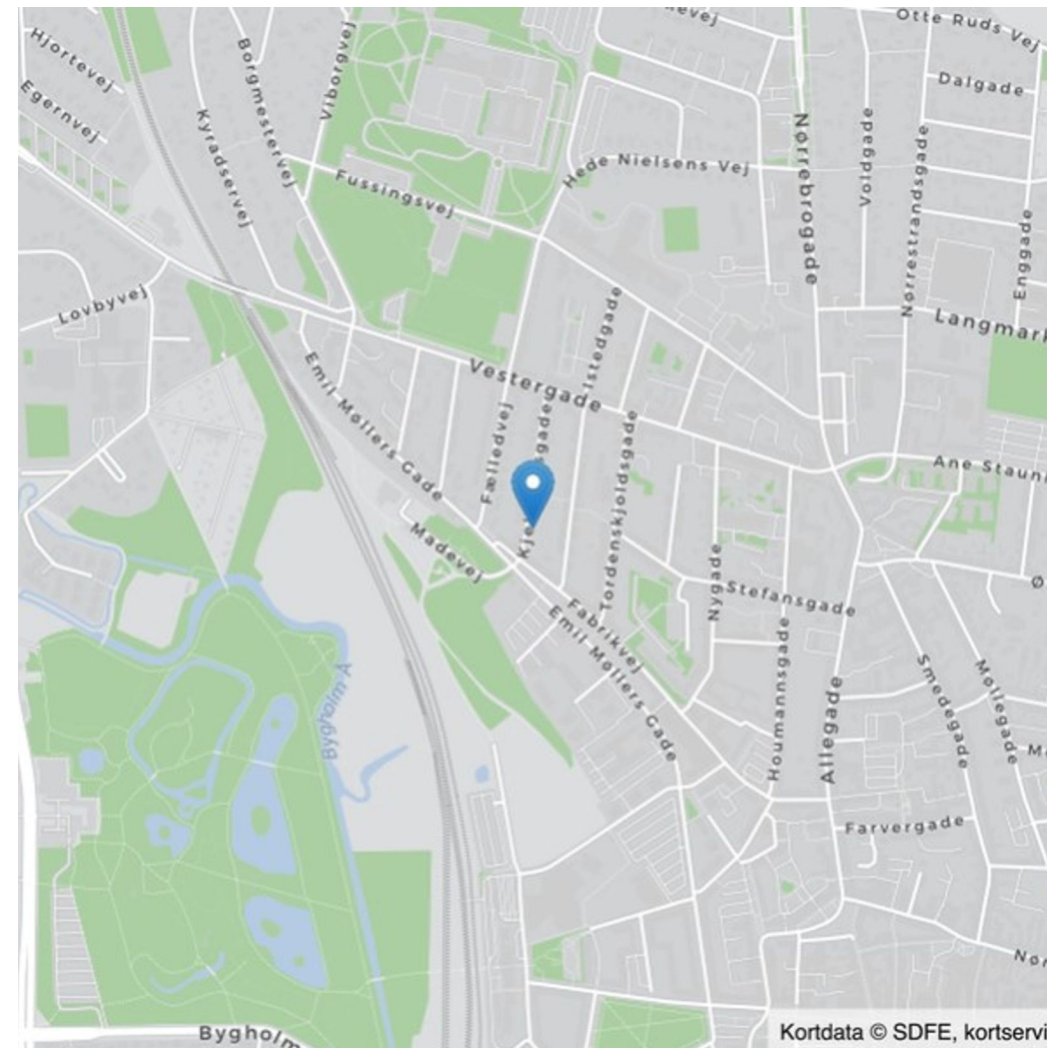
Adresse: Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 6961794
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 07.08.2025



Dato: 07.08.2025



Adresse: Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 6961794
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 07.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	312 u Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	5638804
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1911/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.588.000 kr.
Grundværdi:	1.032.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.070.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	825.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	450 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	87 m ²
Kælderareal:	87 m ²
Udnyttet tagetage:	61 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033 - Plan ID:10601545 - Der henvises til Horsens' kommunes hjemmeside.

Lokalplan:

Lokalplan 200 for Vestbyen - Plan ID: 1077061

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Thermex), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (AEG). Indbygningsovn (Samsung). Induktions kogeplade (Gram).
Ældre markise medfølger uden garanti. Relæ i Spa er pt. defekt.
Der er indlagt fiber på ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 6961794
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 07.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises forsikringspolice RealMæglerne Horsens.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.400 Forbrug: 41,57 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug for perioden 01-07-2024 til 30-06-2025 udgør kr.30.300,24

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 risiko for brand.

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.

Ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions-/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber 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.

Bevaringsværdi 4:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er kategoriseret til bevaringsværdi 4.



Adresse: Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 6961794
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 07.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.559	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.348.000
Grundskyld	kr.	7.183	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.012
Husforsikring	kr.	6.180	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	3.379.962
Skorstensfejning	kr.	613	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.	113			
Ejerudgift i alt 1 år		27.971			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.097 md./ 217.166 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.481 md./ 173.774 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: 07.08.2025
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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kjeldsensgade 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 6961794
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 07.08.2025

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
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.