

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Nørrebrogade 114, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>136</b>
Kontant	<b>2.350.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.078</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>963</b>
Byggeår	<b>1917</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **6962377**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 01.04.2026



### Rummelig patricier villa med unik udsigt

Denne spændende villa fra 1917 på 136 m<sup>2</sup> bolig + 84 m<sup>2</sup> kælder - er smukt beliggende i attraktivt område, tæt på Nørrestrand, som byder på en fantastisk natur. Du bor tilmed helt centralt med gåafstand til uddannelse, skoler, daginstitutioner, indkøb, svømmehal, sport og kultur som bl.a. kan opleves i Forum Horsens samt Fængslet. Såfremt du skal pendle, er der kun få minutters kørsel til motorvejen.

Ejendommen er løbende renoveret og moderniseret - og står klar til indflytning. Her er virkelig god plads og byder på højt til loftet, herskabelig stemning, stuer en' suite, 3 toiletter - et på hvert plan - samt gode værelser. Smuk hvid, vandskuret facade, sprossede mahognvinduer og rødt tegltag præger stilen og villaen opvarmes med fjernvarme og har tilmed separeret kloaksystem.

Du bydes indenfor i et praktisk vindfang hvorefter du træder ind i husets entre med fordeling til de 2 stuer en' suite med flotte sildebensgulve, stukkant og roset - og videre ind i det smukke køkken med vaskeø og nyere terrassedør - hvor tanken var at etablere en kæmpe træterrasse på over 60 m<sup>2</sup> med udsigt til Nørrestrand. I stueplan findes endvidere et gæstetoilet samt gang med faste skabe. Tagetagen byder på et stort repos/multirum/åbent kontor med en fantastisk udsigt til Nørrestrand. Her er også opgang til loftet - som ydermere kan indrettes af den kreative sjæl. Endvidere 2 store værelser med plankegulve samt et lækker badeværelse med stor bruseniche, hjørnebadekar og væghængt toilet. Kælderen er et kapitel for sig. Her er egen indgang, stort vaskerum, et lyst badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt 2 disponible rum - hvormed kælderen er oplagt til diverse hobbies eller husets teenager.

Udover en smuk og spændende bolig er der en dejlig stor grund på 963 m<sup>2</sup> som bl.a. byder på en vedligeholdelsesvenlig have med drivhus samt mange muligheder for mere udnyttelse og udfoldelse. Der er også tænkt på gode parkeringsforhold i form af den store flisebelagte indkørsel.

### 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: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

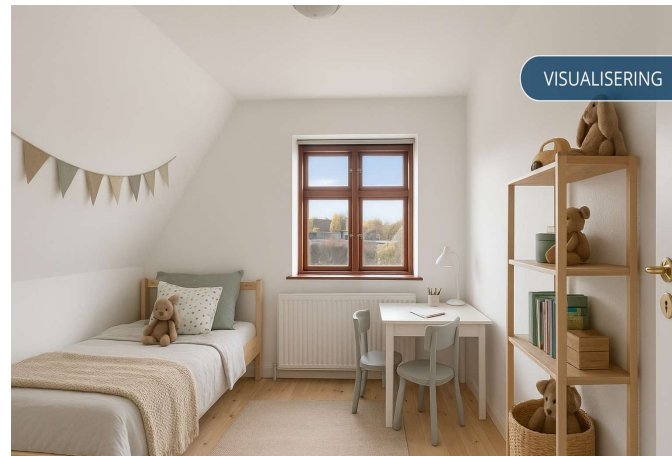
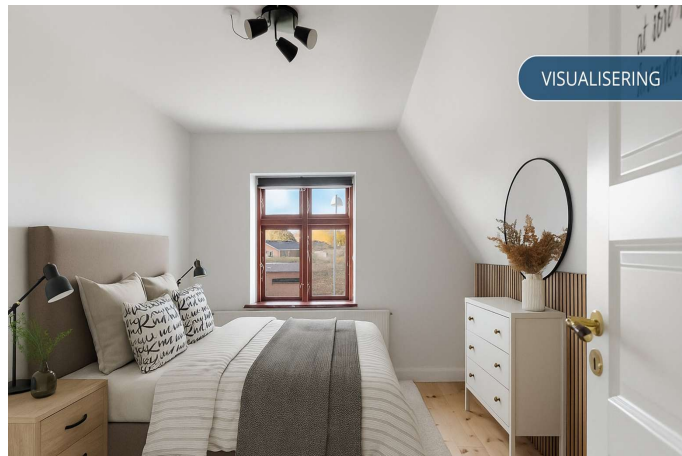
Dato: 01.04.2026



Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 01.04.2026



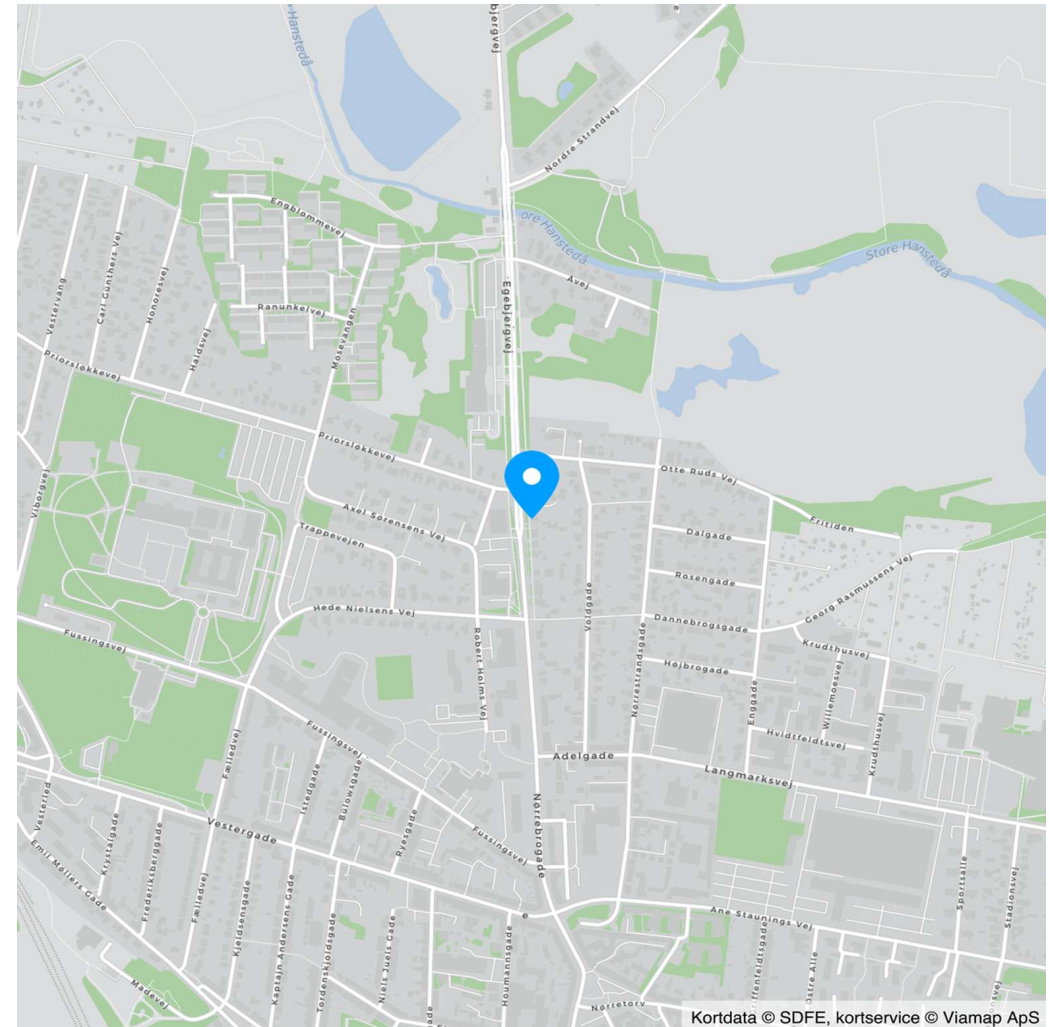
Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	86bf Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5642940
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1917

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.881.000
Grundværdi:	793.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.504.800
Grundlag for grundskyld:	634.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	963 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	136 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	84 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.03.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 09.08.1956 - Dok om byggelinier mv, Vedr 86HH

**Planer**

Kommuneplan 11B003 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), opvaskemaskine (Siemens), emhætte (Thermex), kogeplade induktion (Gorenje), indbygningsovn (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand Forsikring  
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.: 22.890                                      Forbrug: 39 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 20.296,91.  
Sælger oplyser, at varmeforbruget er relativt højt, ~ da der var en ventil der var defekt, så meget af det varme vand blev sendt retur i rørene, fejlen er udbedret.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Byzone**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle 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 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 4, jf. Kulturstyrelsens register.



Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring, anslået

kr. 7.674  
kr. 5.519  
kr. 3.636  
kr. 111  
kr. 8.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 2.350.000  
kr. 15.950  
kr. 8.603  
kr. 2.374.553

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 24.941

**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: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 6962377  
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 01.04.2026

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.