



REAL



Tulipanparken 26, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	4.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.327	Grund m ²	1.086
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **6962382**

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: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026



Klassisk funkischarme møder moderne komfort i hjertet af Stensballe

Velkommen til Tulipanparken 26 – en flot, spændende og løbende moderniseret Bothe-villa, hvor klassisk funkisarkitektur møder moderne komfort og gennemtænkte løsninger. Her får du en bolig med masser af personlighed, charme og de karakteristiske funkis-detajler, som giver huset sjæl og særpræg.

Villaen byder på en gennemført planløsning med store, lyse leverum og mange smukke detaljer som synlige bjælker, fuldmurede vægge og et naturligt lysindfald fra de store vinduespartier.

Det stilfulde køkken-almrum, den store stue, bryggers samt forældreafdelingen med det tilhørende badeværelse og walk through, blev renoveret i 2007/08 og er sidenhen opdateret med bl.a. damppejs, indbygget skabsvæg og korrekt finish. Børneafdelingen med 2 gode børneværelser samt et smukt badeværelse med både messingdetaljer, indmuret messingarmatur og flotte klinker, er nyligt renoveret i 2025 – alt udført med fokus på kvalitet, funktionalitet og æstetik.

Boligen er udstyret med gulvvarme i hele huset, hvilket skaber en behagelig varme og understreger den moderne komfort. Huset er energioptimeret med 2-lags træ/alu-vinduer fra 08. Taget er efterisoleret, tilført nyt tagpap og flotte inddækninger, ny stern med indbygget lys samt ovenlys - alt sammen i 2022.

Udenfor venter en stor, skøn have med masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Her finder du både frugttræer, grønne plæner og et solrigt terrasse miljø mod syd og vest. Den store isolerede garage er ligeledes efterisoleret til ny standard i både gulv, vægge og loft samt tilført gulvvarme og elport. Ideel til både biler, hobby, værksted eller familiens fester. Desuden mødes man af en flot nyanlagt indkørsel!

Beliggenheden er i særklasse – på en af Stensballes mest attraktive adresser, på et roligt og trygt vænge i et område præget af stisystemer, legepladser og grønne omgivelser. Her bor du tæt på skov, badestrand og smuk natur, og samtidig i kort gåafstand til skole, institutioner, fritidsaktiviteter og indkøb. Der er desuden let adgang til både Horsens og landevejen mod Aarhus.

Tulipanparken 26 er en villa med det helt rigtige funkis-look, som mange efterspørger – en ejendom, der på smukkeste vis kombinerer klassisk arkitektur med moderne bekvemmelighed. En bolig for den kvalitetsbevidste familie eller det etablerede par, der ønsker charme, kvalitet og plads til livet.

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: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026





Adresse: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026

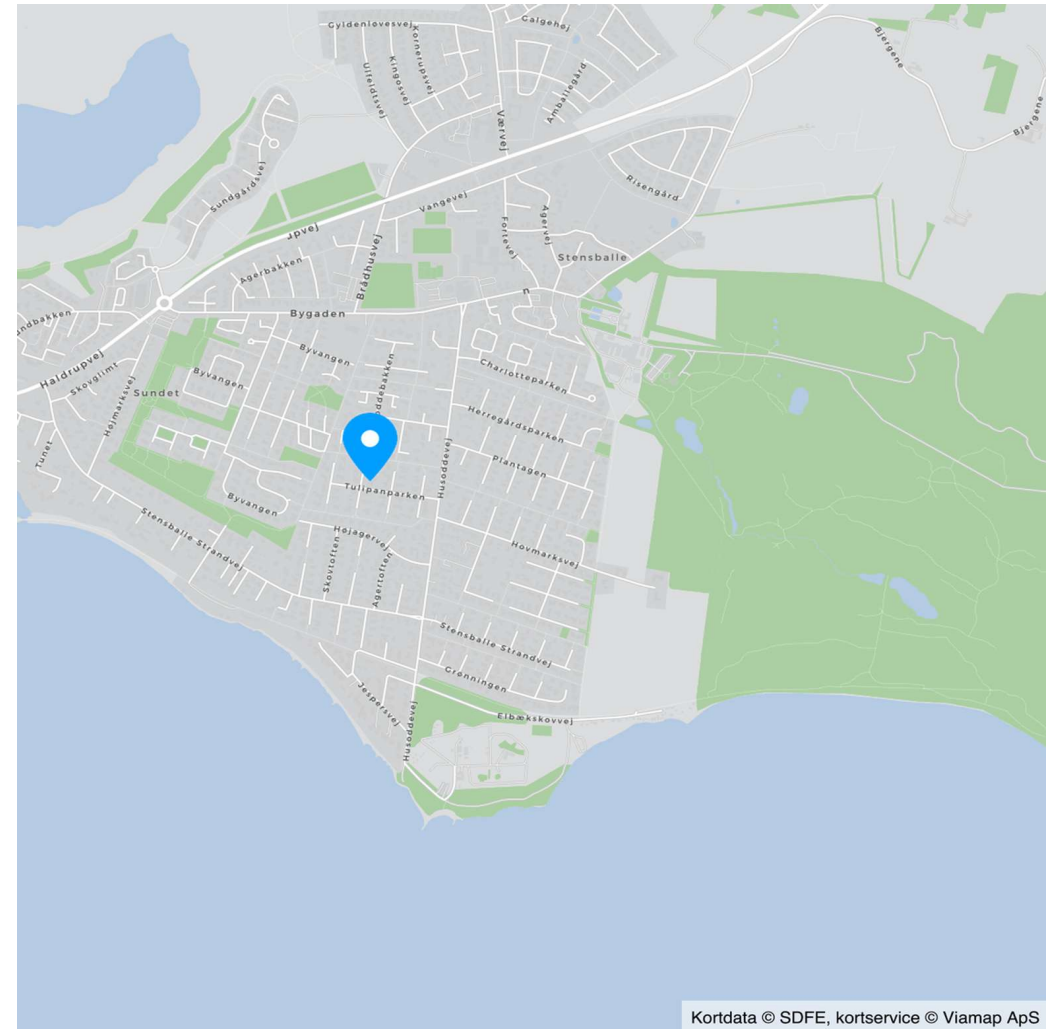




Adresse: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 28u Stensballe By, Vær
BFE-nr.: 4294547
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.422.000
Grundværdi: 1.151.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.937.600
Grundlag for grundskyld: 920.800

Arealer**

Grundareal: 1.086 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Garage: 62 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: 07.12.1917 - Dok om en sluse mv
- Nr. 2: 05.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 02.02.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 01.03.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Planer

Kommuneplan 12B007 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Samsung), opvaskemaskine (Whirlpool), emhætte (Siemens), kogeplade induktion (Bosch), indbygningsovn (Siemens), Quooker fusion med brus og kog., Der er mulighed for fiber på ejendommen. Ellader samt alarm medfølger i udgangspunkt ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der er forbehold - Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 18.385,75.

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.882	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.011	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	3.260	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.548
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	4.231.598
Rottebekæmpelse	kr.	196			
Husforsikring	kr.	5.076	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.	27.925			

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: Tulipanparken 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 08.03.2026

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

Grundejerforening

Navn: TULIPANPARKENS GRUNDEJERFORENING

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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-/årsopgørelsen. 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.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers

ejendomsmægler uvedkommende.

BBR- Ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at uisoleret udhus - i forlængelse af garagen, ikke er registreret på BBR.

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.