

REAL



Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 132 |
| Kontant | 2.850.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.633 | Grund m ² | 863 |
| Byggeår/ombygget | 1965/2025 | Energimærke | B |

Sagsnr. **6962485**

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: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026



Totalrenoveret 1-plans villa i Egebjerg - med naturskøn udsigt

Velkommen til denne enestående villa i 1 plan - fantastisk beliggende i det eftertragtede område Egebjerg.

Denne bolig, oprindeligt opført i 1965, har gennemgået en komplet forvandling og står nu som et moderne mesterværk fra 2025 med 132 m² bolig samt en garage/værksted på 30 m².

Her kan nævnes gulvvarme overalt, sorte 3-lags træ alu vinduer, listetækket tagpap tag, flot vandskuret facade – suppleret med lister i termofyrretræ som giver huset et stilfuldt udtryk. Alt el er nyt og huset er udstyret med fjernvarme samt ny kloak for optimal funktionalitet.

Køkkenet, bryggerset og begge badeværelser prydes af elegant Svane inventar, der oser af kvalitet og æstetik.

Planløsningen fordeler sig således:

Imødekommende og rummelig entre, praktisk bryggers med installationer til vaskemaskine og tørretumbler. Det åbne køkken-alrum smelter sammen med stuen og skaber et lyst og indbydende opholdsrum med direkte adgang til en sydvendt træterrasse med udsigt til det grønne. Herefter 2 gode værelser, badeværelse med brus samt en forældreafdeling med soveværelse, walk-in og eget stort badeværelse.

Udsigten fra terrassen over den frodige have er intet mindre end fantastisk. Haven er ugeneret og lukket, perfekt til privatlivets fred, men også som porten til det rekreative område ved den gamle grusgrav fyldt med aktiviteter som legeplads, bålhytte og shelter.

Beliggenheden på en stille og lukket vej sikrer ro og trygge rammer samt dig er her kort afstand til Hansted skov og sø samt alle nødvendige faciliteter såsom indkøbsmuligheder, skole, sport mm. Horsens og motorvejsnettet nåes på 5 min. i bil - er du til cyklen fører en cykelsti ind til Horsens centrum.

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: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026



Entre



Stue



Alrum



Træterrasse



Have



Ejendommen

Adresse: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026



Alrum



Køkken alrum



Køkken



Stue



Værelse



Værelse



Adresse: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026



Badeværelse



Soveværelse med walk-in



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Luftfoto

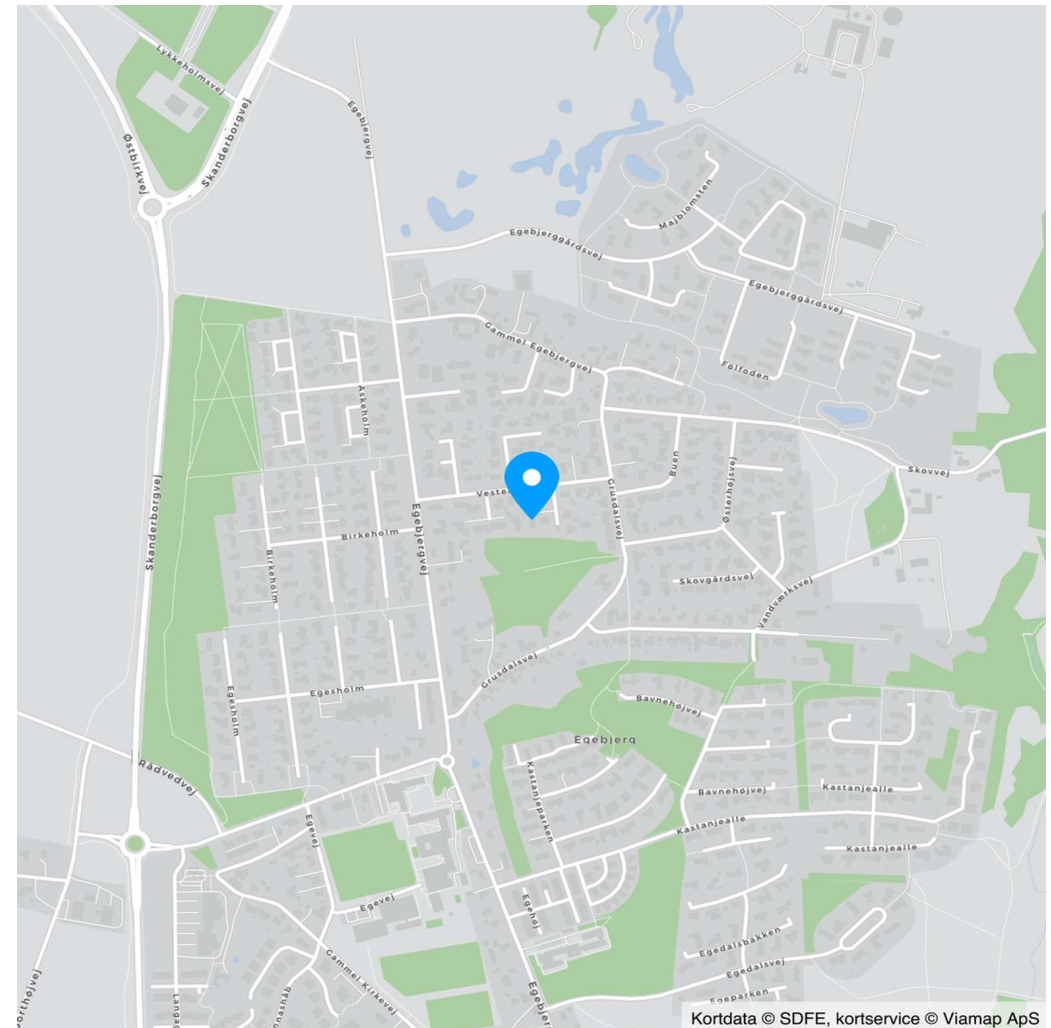
Adresse: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 5al Egebjerg By, Hansted
BFE-nr.: 4287824
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.411.000
Grundværdi: 623.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.128.800
Grundlag for grundskyld: 498.400

Arealer**

Grundareal: 863 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 m²
Drivhus: 8 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: 25.05.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 14.06.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 10.10.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv,
Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 32BO02 - Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 32BO02 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab, Ovn (AEG), Kogeplade (Neff, med kulfilter emfang), Opvaskemaskine (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er registreret som fælleskloakeret ved kommunen men klargjort til separering inde på grunden i forbindelse med etablering af ny kloak ved renoveringen. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste årsforbrug udgør kr. 6.242,61.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 5.757
kr. 4.336
kr. 6.419
kr. 3.084

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.850.000
kr. 18.950
kr. 9.583
kr. 2.878.533

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. 19.596

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: Vesterhøjsvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 6962485
Ejerudgift/md.: kr. 1.633

Dato: 23.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.121.000

Nr. 5: hovedstol kr. 67.000

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.