

REAL



Tvæervej 4, 8783 Hornsyld

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	212
Kontant	2.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.730	Grund m ²	1.000
Byggeår/ombygget	1943/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0640**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Tvæervej 4, 8783 Hornslyd
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0640
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 01.07.2026



Indflytningsklar villa med plads til hele familien

Denne rummelige villa på 212 m² er opført i 1943 og fremstår i dag som en velholdt bolig, hvor den oprindelige charme går hånd i hånd med moderne løsninger. Ejendommen fordeler sig over to plan og gennemgik i 1999 en omfattende renovering, der blandt andet omfattede tilbygning samt udskiftning af tag og vinduer. Siden da er boligen løbende vedligeholdt, så den i dag står fuldstændig indflytningsklar og klar til nye ejere, der ønsker en bolig med god plads og en gennemtænkt planløsning.

Stueetagen byder på en rummelig og indbydende entré, som naturligt leder videre til boligens opholdsrum. Her mødes du af et lyst køkken-alrum med spiseplads, der danner en hyggelig ramme om både hverdagens måltider. Den store stue giver gode indretningsmuligheder her er der plads til både et rummeligt sofaområde og ekstra spiseafdeling, så hjemmet nemt kan tilpasses familiens behov. Et værelse, et badeværelse med bruseniche samt et praktisk bryggers fuldender etagen. På 1. salen fortsætter boligen med en god værelsesfordeling. Her ligger et soveværelse, endnu et badeværelse samt to ekstra værelser, der kan bruges til børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelser eller hobbyrum. Indretning gør huset ideelt for den store familie eller dem, der ønsker mulighed for at kombinere privatliv, fællesrum og fleksible funktioner under samme tag.

Udenfor venter en muret og integreret garage, som er harmonisk indpasset i ejendommens udtryk. Haven er anlagt i græs og giver gode rammer for leg og afslapning. Flere gode terrassemiljøer sikrer, at solen kan nydes hele dagen. Her får du en grund, der indbyder til både ro og aktivitet.

Beliggenheden i Hornslyd er et stort plus for familien, der ønsker et trygt og velfungerende nærområde. Byen byder på et rigt lokalsamfund med idrætshal, motionscenter, svømmehal og gode indkøbsmuligheder inden for kort afstand. De veludbyggede stisystemer gør det nemt og sikkert at komme til skole og fritidsaktiviteter, og samtidig er der kort afstand til større byer som Horsens, Hedensted og Vejle.

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: Mads Grabow



Adresse: Tværvej 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0640
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 01.07.2026

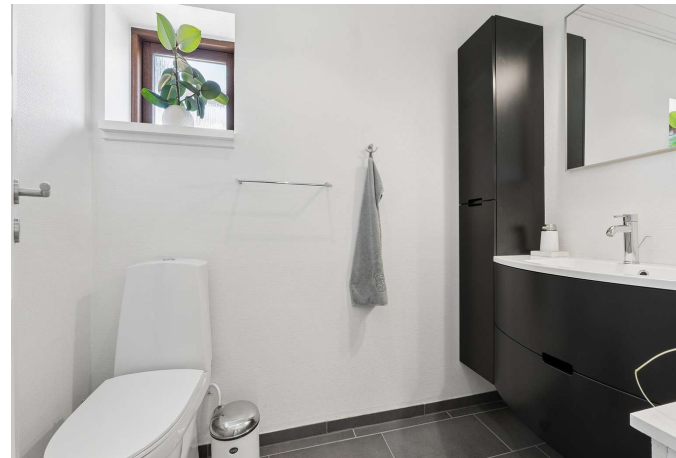




Adresse: Tværvej 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0640
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 01.07.2026

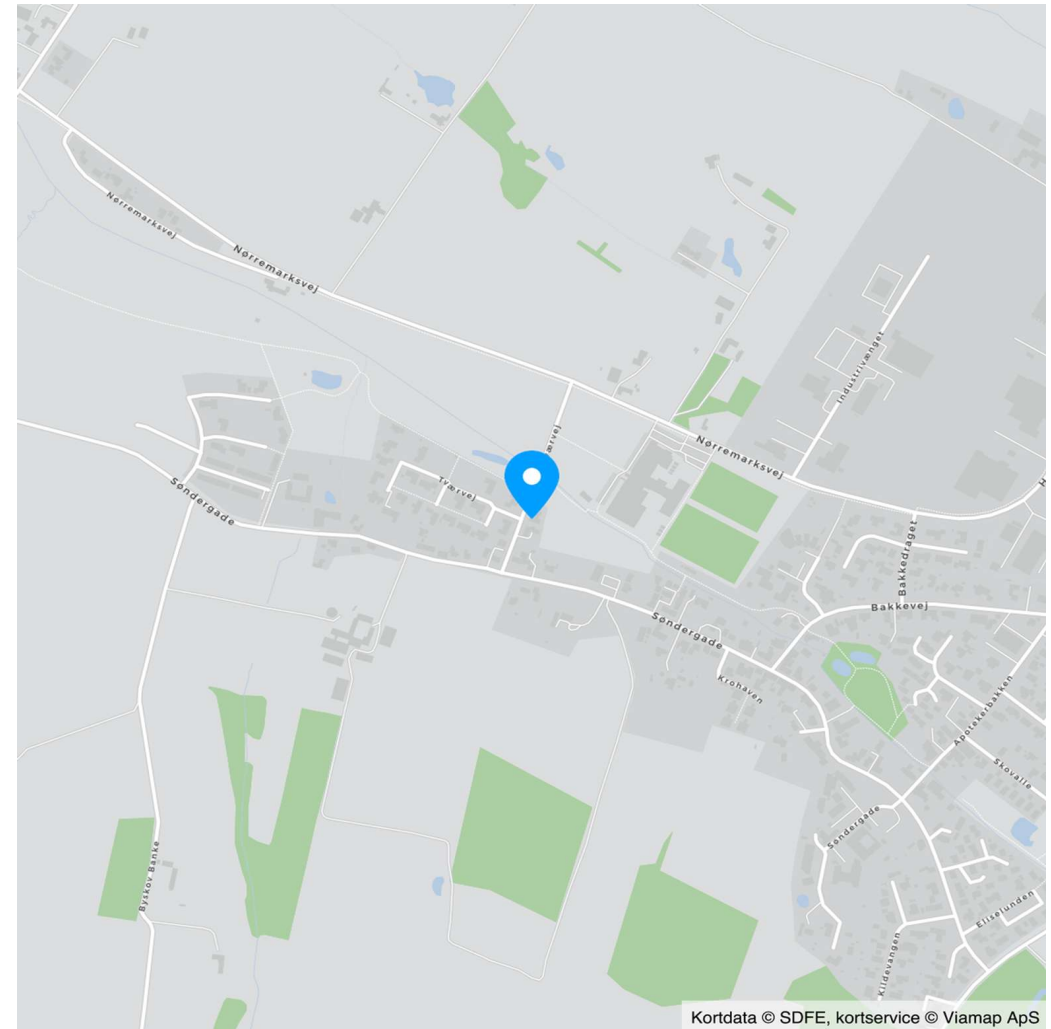




Adresse: Tværvej 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0640
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tværvej 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0640
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 5g Hornsyld By, Nebsager
BFE-nr.: 7974200
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1943/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.725.000
Grundværdi: 441.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.380.000
Grundlag for grundskyld: 352.800

Arealer**

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 212 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Garage: 60 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 3.B.11 - Søndergade - Tværvej

Drikkevandsinteresser:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Gorenje), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (LG, Vand og is-funktionen er defekt), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tværvej 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0640
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.038	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	2.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Rottebekæmpelse	kr.	146	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening *Anslået	kr.	700	I alt	kr.	2.632.365
Husforsikring	kr.	6.908			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.755			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.131 md. / 169.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.311 md. / 135.736 år v/26,50 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Tværvvej 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0640
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 545.000
Nr. 2: hovedstol kr. 848.000
Nr. 3: hovedstol kr. 282.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Tværvvej Hornsyld
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.

Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.