



REAL

Stationsvej 4, 8362 Hørning

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	135
Kontantpris	2.895.000	Erhverv m2	251
Ejerudgift	4.475	Grund m2	1.091
Byggeår/ombygget	1920/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **75005711**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

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: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Denne spændende ejendom er beliggende centralt i Hørning og rummer mange muligheder.

Her får du bl.a.: 135 m² bolig på 1. og 2. sal, 251 m² erhverv i stueetagen med butik og værksted/lager, 59 m² dobbelt garage beliggende i forlængelse af erhvervsdelen og 46 m² udhus, der er opdelt i flere rum.

Ejendommen er synligt beliggende i Hørning, der er en satellitby til Aarhus med ca. 8.500 indbyggere og beliggende mellem Skanderborg og Aarhus. Der er kort afstand til Hørning Station og få minutters kørsel til motorvejen. Hørning er en dejlig stationsby. Her er alt, hvad du skal bruge. Skole, institutioner, fritidsaktiviteter, et godt foreningsliv, butikker, specialforretninger og spisesteder omkring det centrale torv. Hørning er rig på historie med runesten, vikingefund og naverarkiv i møllen. I Hørning findes der et større antal virksomheder, lige fra de små til større fabrikker og transport firmaer.

Hele ejendommen fremtræder særdeles velholdt. Der er bl.a. træ-/aluvinduer fra 2011 med lavenergiruder i hele boligen.

Stueetagen rummer: God butik med stort facadeareal, kontor, toilet, værksted, lager og dobbelt garage.

Boligen er fordelt på 1. og 2. sal. 1. salen rummer entre, gæstetoilet, 2 stuer, pænt køkken og 1 værelse. 2. salen rummer gang, 4 værelser samt et badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter.

Grunden er 1.091 m². Haven er enkelt anlagt og nem at holde. Der er en stor græsplæne med gode muligheder for leg og ophold. Der er 2 terrasser, hvoraf den ene er ugeneret beliggende helt inde mellem bygningerne i 1. sals niveau. Endvidere er der gode parkeringsforhold.

Kontakt os for en fremvisning, så du kan opleve mulighederne i denne ejendom.

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: Gunnar Broholm

Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

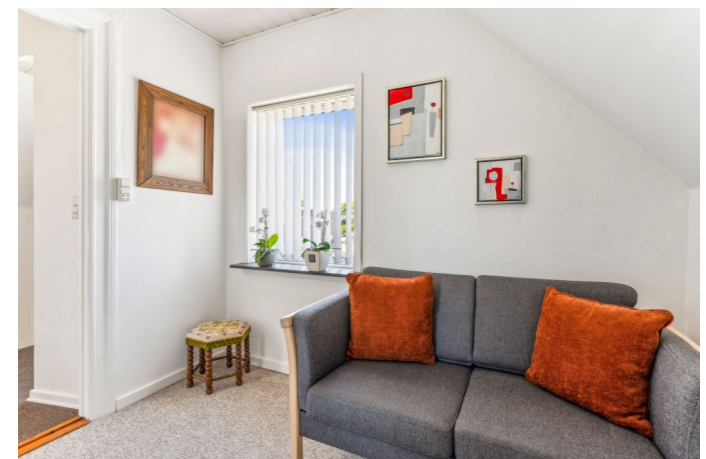
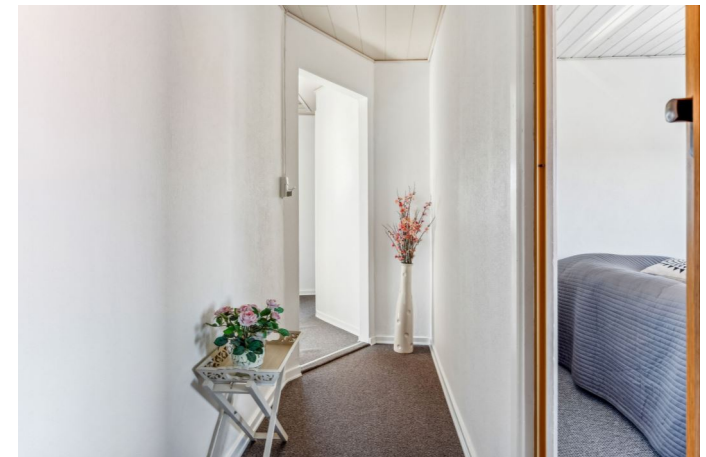
Dato: 27.01.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026

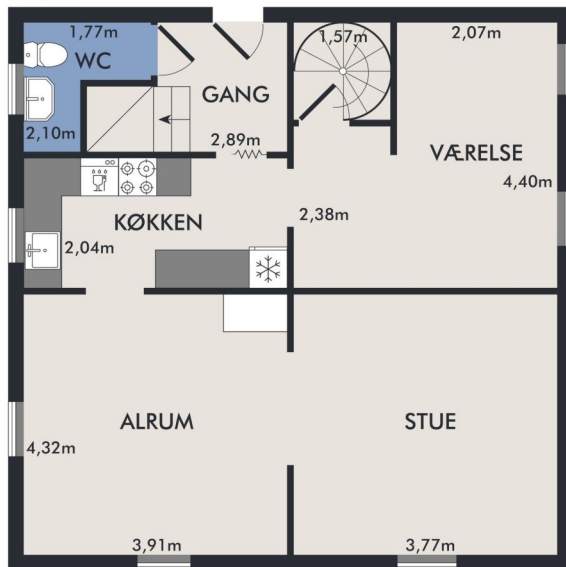
REAL



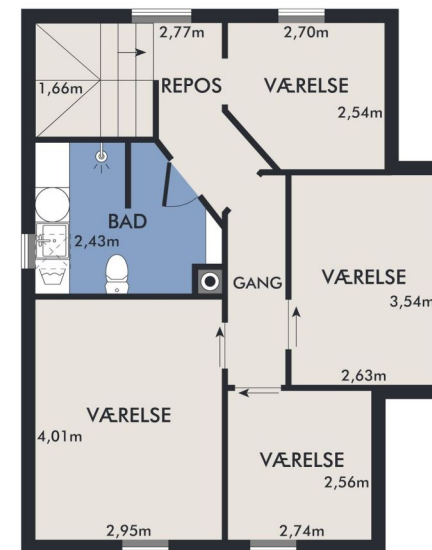
REAL



1. SAL



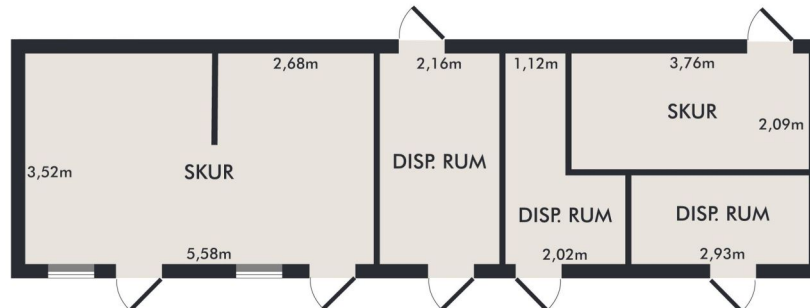
2. SAL



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Skanderborg
Matr.nr.:	8 af Hørning By, Hørning
BFE-nr.:	4262480
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.340.000 kr.
Grundværdi:	4.112.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.872.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.289.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.091 m ²
Erhvervsareal:	251 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	59 m ²
Udhus:	46 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1924 lbnr. 910483-64 Tillægstekst Dok om Forbud mod ildelugtende og generende virksomhed (51)
Nr. 2 lyst d. 13.09.1967 lbnr. 910484-64 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 64_E-I_58
Nr. 3 lyst d. 13.09.1967 lbnr. 910485-64 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt Filnavn: 64_E-I_58
Nr. 4 lyst d. 28.05.1986 lbnr. 12457-64 Tillægstekst Dok. om fjernvarme m.v. Filnavn: 64_F-I_49
Nr. 5 lyst d. 23.08.2004 lbnr. 28121-64 Tillægstekst Lokalplan nr. 41 Filnavn: 64_C-I_173

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab mrk. Wasco, emhætte mrk. ukendt, komfur mrk. Electrolux/Voss, opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Bosch, tørretumbler mrk. Zanussi.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.028 Forbrug: 29.427,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

De anførte vurdering er den foreløbige vurdering for 2023.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste
Ejendomsvurderingslov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning i 2025. 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 i 2024 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 i 2025.



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
9.547
28.291
12.503
3.188
170

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.895.000
10.000
19.250
2.924.250

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.

Ejerudgift i alt 1 år

53.699

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.561 md./ 186.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.647 md./ 151.767 år v/24,90%

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: 27.01.2026 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: 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.



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 27.01.2026

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:

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	576.501	596.198	584.182	DKK	2,27	19.550	16,75	3,16	15.317		Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.