



REAL

Ahornvej 2, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.898.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.603	Grund m2	1.058
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **6962282**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025



Beskrivelse:

Super velholdt 1-plans villa med fantastisk have og dobbelt garage på stille vej

Velkommen til denne super velholdte villa, der tilbyder et perfekt hjem for familien, som ønsker både plads og komfort.

Med sine 130 m2 er boligen godt indrettet med fire rummelige værelser, der giver masser af muligheder for at skabe det perfekte hjemmemiljø. Huset er opført i 1970, men har gennemgået flere opdateringer for at sikre moderne bekvemmeligheder.

Det lyse badeværelse er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig start på dagen. Taget er rensat og malet, der er eternit på gavlene og flere facader er omfuget. Der er separeret kloaksystem og installeret fjernvarme.

Køkkenet er designet i åben forbindelse med den lyse fleksible vinkelstue og byder på nyere laminatgulve, der tilføjer et stilfuldt touch til rummet.

Herfra er der direkte adgang til en skøn sydvendt overdækket terrasse, hvor du kan nyde solrige dage eller hyggelige aftener uanset vejret.

Den fantastiske have er lukket og ugeneret samt vendt mod syd, hvilket gør den ideel til legende børn eller afslapning i solen. Her er tilmed et godt drivhus, bålplads og et redskabsskur.

Ejendommen inkluderer også en imponerende 46 m2 muret dobbelt garage, som giver rigelig plads til både biler og opbevaring af diverse ejendele.

Beliggenheden på en stille og rolig vej sikrer fredfyldte omgivelser samtidig med at være tæt på hverdagens nødvendigheder såsom skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder.

Villaen er indflytningsklar og repræsenterer funktionalitet, kvalitet samt total styr på tingene – et sted hvor familielivet kan blomstre i trygge rammer.

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: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025



Ejendommen



Bryggers



Køkken



Køkken



Alrum



Stue

Adresse: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025



Terrasse



Terrasse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Garage

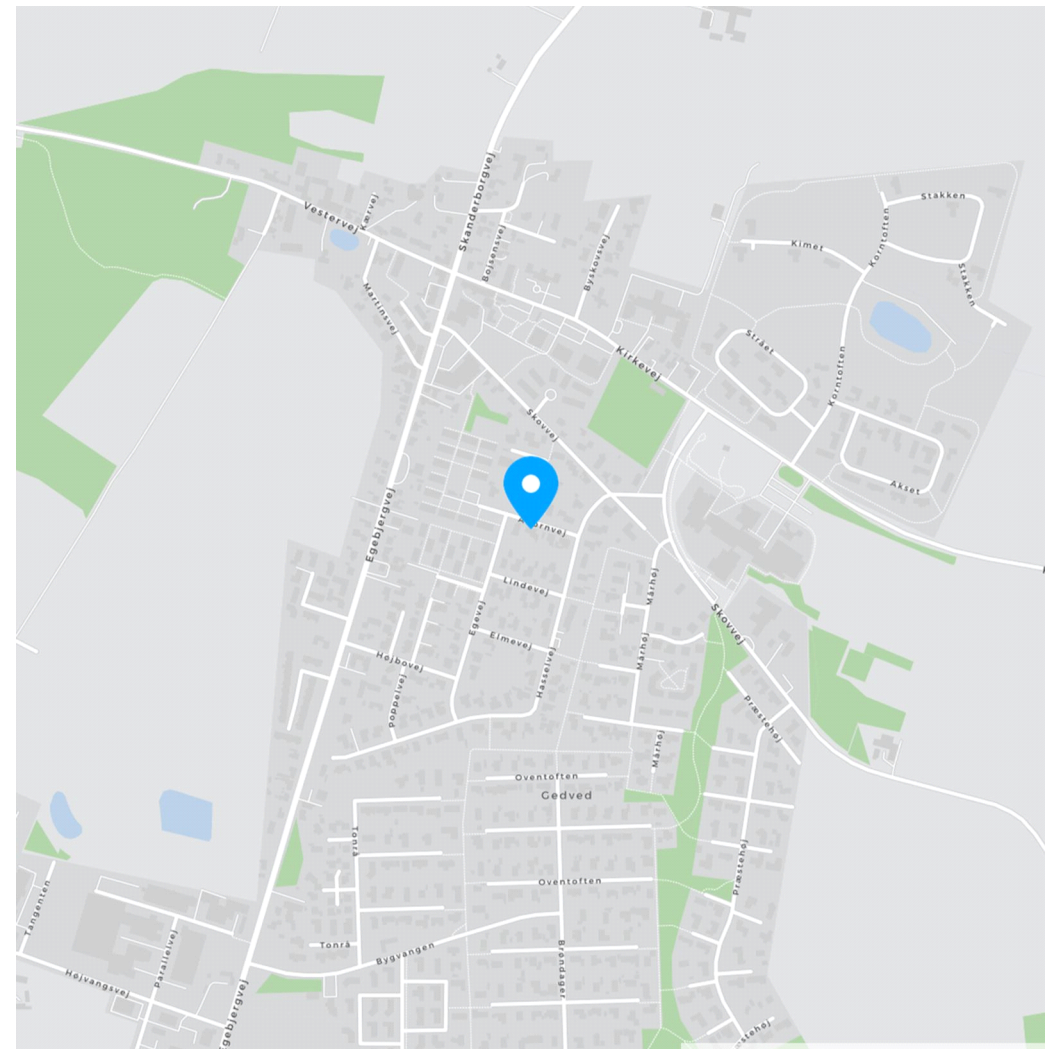
Adresse: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 fs Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	4292083
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.428.000 kr.
Grundværdi:	707.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.142.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	565.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.058 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	130 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
- heraf Garage	46 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.06.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.
Nr. 3 lyst d. 03.06.2019 Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Samsung), opvaskemaskine (Grundig), emhætte (Trepol), kogeplade keramisk (Baumatic), indbygningsovn (Blomberg).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 17,81 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 12.516,09.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

2020 vurdering

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen og der er sket efterregulering.

Ikke registreret på BBR

Der gøres opmærksom på at overdækning, haveskur og drivhus ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.



Adresse: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.826	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.898.000
Grundskyld	kr.	4.921	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.004	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.918.746
Rottebekæmpelse	kr.	161			

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 19.235

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.470 md./ 125.638 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.363 md./ 100.357 år v/26,48%
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: 11.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ahornvej 2, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962282
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 13.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	728.474	728.474	745.247	DKK	1,5	54.786	17,00	1,95			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

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.