

Buevej 3, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**77**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.857**	Grund m²	**736**
Byggeår	**1954**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **6962563**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026



Buevej 3 er for dig, der ikke nødvendigvis leder efter et færdigt hjem, men efter en klassisk villa med potentiale til at blive dit helt eget. Villaen er opført i 1954 og har bevaret noget af den charme og karakter, som kendetegner tidens huse. Boligen trænger til modernisering, og her er derfor mulighed for at tage fat og skabe en bolig, der passer præcis til dine ønsker og behov.
Boligen byder på 77 m² bolig og dertil en fuld kælder på yderligere 77 m², mens grunden tæller 736 m².
De 77 m² bolig er yderst veludnyttede og har en funktionel indretning. Stuen har god plads til både sofa- og spiseafdeling, og de store vinduespartier til den skønne hævede terrasse sørger for et dejligt lysindfald og kig til de grønne omgivelser. Herfra fortsætter boligen til det lyse Vordingborg-køkken, som fremstår enkelt og tidløst med god skabs- og arbejdsplads. Foruden badeværelse er der to værelser samt nedgang til kælderen.
Den høje placering på grunden giver gode lysforhold i kælderen og dermed mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis til hobby, værksted, opbevaring eller hjemmekontor. Her er hele 4 gode, disponible rum foruden et bryggers og endnu et badeværelse.
Den lukkede have - og ikke mindst villaens terrasse, er noget helt særligt. Her er fyldt med træer, blomster og fugleliv, som skaber private rammer om huset. Netop grundens atmosfære, villaens arkitektur og den gode beliggenhed er unikke værdier, som hverken kan købes eller renoveres frem.
Dertil får I parkering på egen grund i den store dobbeltcarport, som gør hverdagen lidt nemmere.
Beliggenheden er praktisk og attraktiv med hverdagens fornødenheder tæt på. Der er blot ca. 241 meter til nærmeste dagligvarebutik, mens Horsens Byskole ligger under én kilometer fra adressen. Der er der kort afstand til Horsens Centrum, Horsens banegård, E45 samt masser af smuk natur lige om hjørnet ved Bygholm Sø – og Park og selvfølgelig Åbjergskoven.
Et oplagt projekt for gør-det-selv-entusiasten, håndværkeren eller den kreative køber, der kan se mulighederne i en smuk og klassisk villa med et stort potentiale.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026







Stue



Stue



Køkken



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

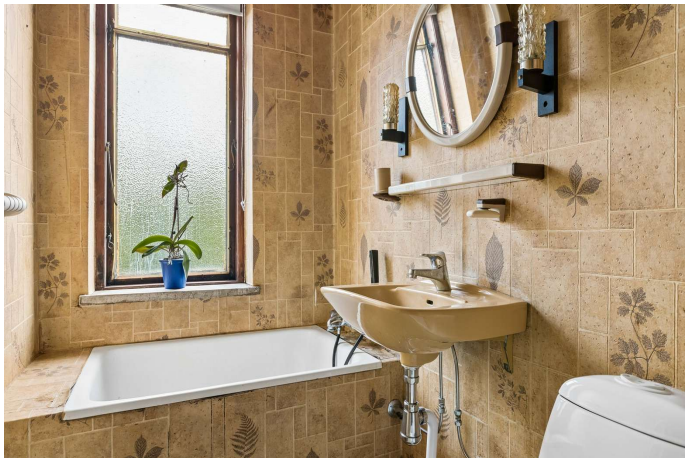
RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026







Bryggers





Udsigt



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

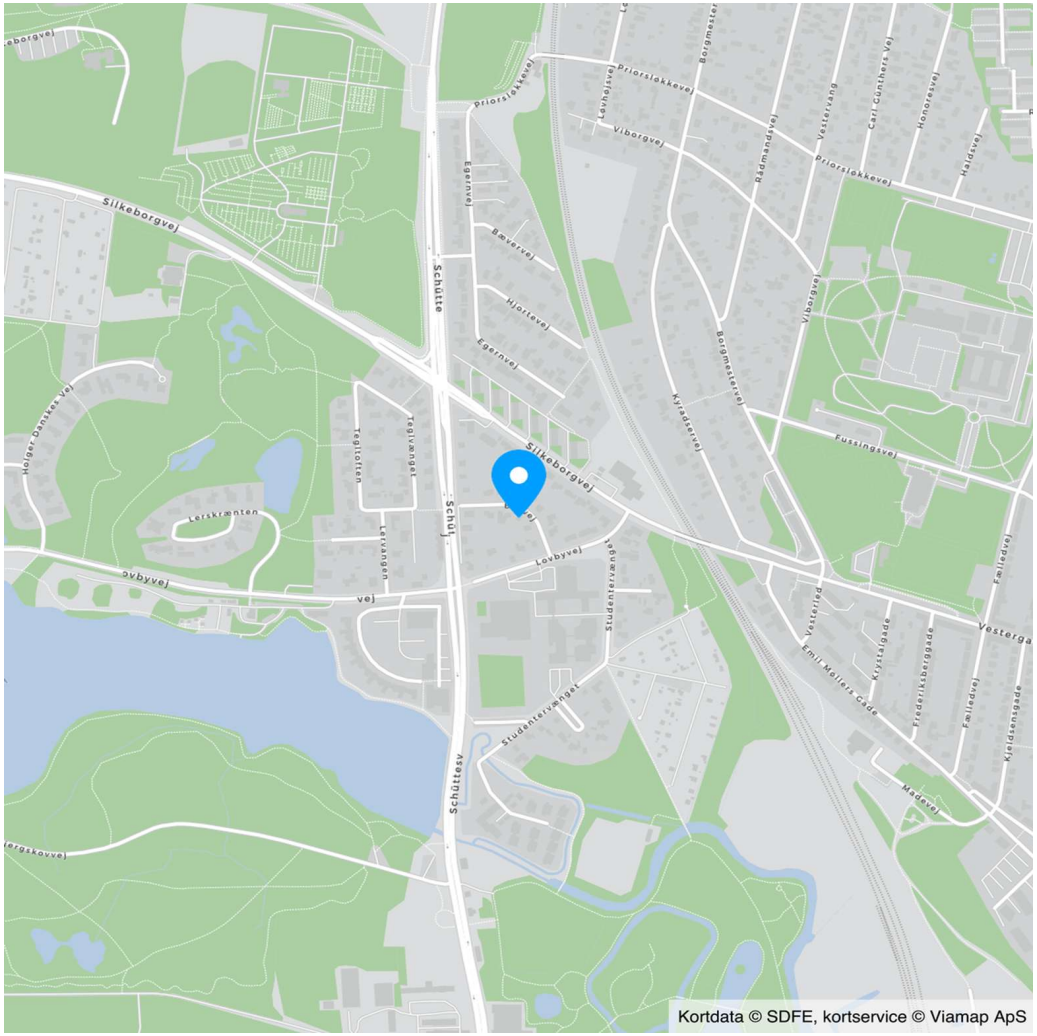
Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2hn Bygholm Hgd., Horsens Jorder
BFE-nr.:	5647347
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.252.000
Grundværdi:	751.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.001.600
Grundlag for grundskyld:	600.800

Arealer**

Grundareal:	736 m^2
Boligareal i alt:	77 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	77 m^2
Carport:	47 m^2

** 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: 02.06.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 17.03.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 55_BC_2
- Nr. 3: 07.12.1983 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer
Kommuneplan 13BO04 - Kommuneplan 2025-2037

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

Køleskab (In progress), Komfur (Asko), Emhætte (Elica), Opvaskemaskine (Blomberg), (Da sælger er et dødsbo ydes der ikke garanti for funktionaliteten af ovennævnte hårde hvidevarer)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.700 Forbrug: 37,19 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsopgørelse for fjernvarme for perioden 01.07.2025 - 30.06.2026 har været kr. 20.159,50

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

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.108
Grundskyld	kr.	5.227
Husforsikring	kr.	8.894
Kommunale ejendomsbidrag (renovation, rottebekæmpelse)	kr.	3.058
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.287

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.210.801

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/kreditorskifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Buevej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962563
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 30.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 293.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Kloakseparering
Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen pt er registreret som fælleskloakeret, dog foreligger foreligger der faktura for separatkloakering på grunden i 2023. Der er ligeledes foretaget separatkloakering i vejen. Sælger er pt i gang med at sørge for korrekt tilkobling og sørger desuden for at melde arbejderne om separatkloakering af ejendommen ind til kommunen snarest mulig.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.