

REAL



Dagnæsalle 79, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	4.198.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.294	Grund m ²	757
Byggeår/ombygget	1984/2010	Energimærke	B

Sagsnr. **6962046**

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: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026



Spændende udsigtvilla i forskudte plan - beliggende på lukket vænge

Denne enestående villa byder på en fantastisk udsigt ud over byen og fjorden i horisonten. Oprindelig opført i 1984 men tilbygget i 2010 hvormed boligen nu fremstår med 195 m² bolig i indflytningsklar og meget indbydende stand med masser af lysindfald. De forskudte plan tildeler villaen et spændende flow og tilbyder masser af plads til både familiehygge og privatliv.

Indbydende entre med højt til loftet og videre ind i det lyse køkken alrum med fordeling til nedre og øvre plan. Køkken/alrummet har ligeledes lofter i kip hvilket giver en skøn og åben rummelighed. Hertil kommer tilbygningen som består af et multirum med indbygget pejs og udgang til sydvendt terrasse. 2 store, rummelige værelser med ca. 4 m til loftet - dermed mulighed for hems - faste skabe og fra det ene værelse er der udgang til terrasse.

Øvre plan byder på en lækker udsigtsstue med mulighed for udsigtsaltan. Tilmed en forældreafdeling med soveværelse, skabsplads og badeværelse med bruseniche.

Nedre plan består af et stort værelse med faste skabe og udgang til terrasse, ekstra badeværelse med brus samt et praktisk bryggers - ligeledes med udgang.

Derudover har boligen en garage med elport samt et delvist isoleret udhus, hvilket giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for hobbyprojekter.

Elegante hvide træ-alu vinduer fra 2009 fra IdealCombi, der sikrer et energivenligt hjem med fjernvarme som opvarmingskilde. Hele vejen rundt om huset findes dejlige terrasser, hvor man kan nyde solen hele dagen. Haven er lukket og ugeneret, perfekt til legende børn eller afslappende stunder i det grønne.

Ejendommen ligger for enden af et lukket vænge på en stille vej op til grønt område med stisystem til skole, sport samt naturskønne områder – alt sammen uden at skulle bekymre sig om trafikstøj eller gennemkørende biler.

Beliggenheden i det eftertragtede Tyrsted/Højvangen-område gør dette hus ideelt for familier eller dem, der ønsker at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med komforten.

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: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026



Alrum



Køkken



Alrum



Multirum



Multirum



Multirum

Adresse: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026



Værelse



Værelse



Alrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026



Udsigt



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Trappe til nederste plan

Adresse: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026



Værelse i nederste plan



Badeværelse



Bryggers



Sydøstvendt terrasse



Sydvestvendt terrasse



Luftfoto



Adresse: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

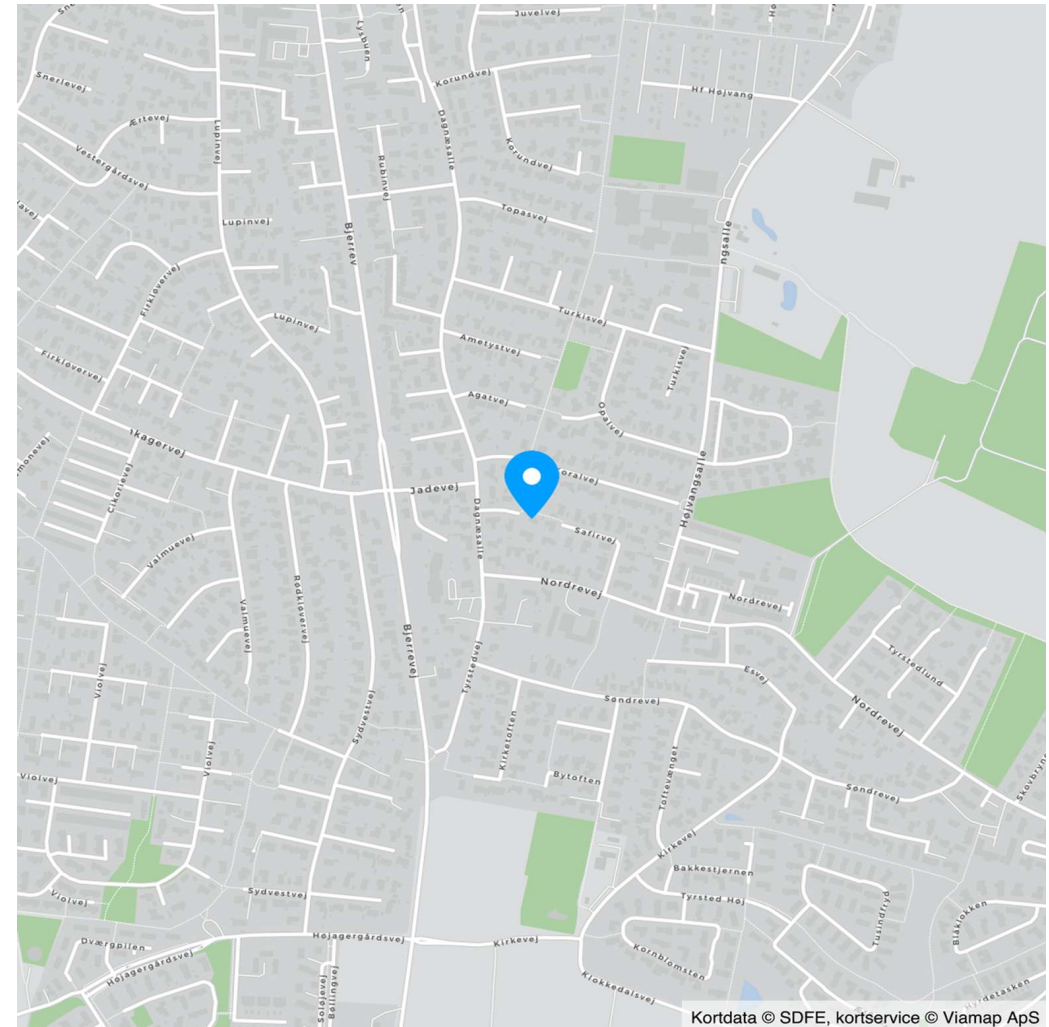
Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 13di Tyrsted By, Tyrsted
BFE-nr.: 4339314
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1984/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.087.000
Grundværdi: 748.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.469.600
Grundlag for grundskyld: 598.400

Arealer**

Grundareal: 757 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 53 m²
Garage: 22 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: 31.07.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 16BO04 - 16BO04, Tillæg 2021-23
Kommuneplan 16BO04 - Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 16BO04 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), opvaskemaskine (Siemens), emhætte (Siemens), indbygningsovn (Siemens), induktionskogeplade (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026

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: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 stk. pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 2024.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.600 Forbrug: 17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 17.836,49.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.595	Kontantpris	kr.	4.198.000
Grundskyld	kr.	5.206	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	3.260	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	4.235.799
Rottebekæmpelse	kr.	165			
Husforsikring	kr.	5.635	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.532			

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: Dagnæsalle 79, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 6962046
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 28.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 400.000
Nr. 3: hovedstol kr. 45.000
Nr. 4: hovedstol kr. 285.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.082.000

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.