

Isager 3, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**178**
Kontant	**4.650.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.781**	Grund m²	**1.023**
Byggeår/ombygget	**2007/2011**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **700-0613**

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

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
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: Isager 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 700-0613
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 31.10.2026



Indflytningsklar fuldmuret villa med luksuriøse detaljer og attraktiv beliggenhed i Torsted

Denne indbydende og fuldmurede villa på 178 m² fra 2007 byder på en gennemtænkt planløsning, moderne komfort og en rolig beliggenhed på et lukket vænge i attraktive Torsted. Her får du et hjem, der er lige til at flytte ind i, men som samtidig giver rig mulighed for at sætte sit helt eget præg og skabe en bolig, der matcher familiens behov og drømme.

Boligen er indrettet som et praktisk etplanshus med en separat afdeling, der egner sig perfekt til børn eller gæster. Herfra er der adgang til to værelser samt et badeværelse, så hverdagen kan fungere let og overskueligt. Husets hjerte er det åbne køkkenalrum, hvor et nyere køkken, automatiske ovenlysvinduer og direkte adgang til den overdækkede terrasse skaber en lys og indbydende atmosfære. Hertil kommer et viktualierum med god opbevaringsplads samt et ekstra værelse, der oplagt kan anvendes som kontor eller hobbyrum.

Fra køkkenalrummet er der åben forbindelse til stuen, som imponerer med store vinduespartier og et skønt lysindfald. Herfra er der adgang til den sydvendte terrasse, der indbyder til mange solrige timer og hyggelige stunder i sommerhalvåret. I forlængelse af stuen ligger forældreafdelingen med soveværelse, eget badeværelse med spabad samt walk-in closet, hvilket giver en privat og komfortabel ramme om hverdagen. Der er desuden Genvex-anlæg i hele huset, som bidrager til et behageligt indeklima året rundt.

Udearealerne fuldender helhedsindtrykket med en stor indkørsel, samt dobbelt garage med automatiske porte samt et stort, fuldmuret og isoleret udhus, der i dag anvendes som værksted. Her er der fine muligheder for hobbyaktiviteter, hjemmearbejde eller opbevaring. Den dejlige have mod øst samt de skønne terrassemiljøer mod syd og under tag giver gode rammer for både afslapning og samvær. Beliggenheden er ideel for familien med nem adgang til skole, fritidsaktiviteter og motorvej, samtidig med at man bor fredeligt og trygt.

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: Jakob Viborg Iversen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Isager 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 700-0613
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 31.10.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Isager 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 700-0613
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 31.10.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

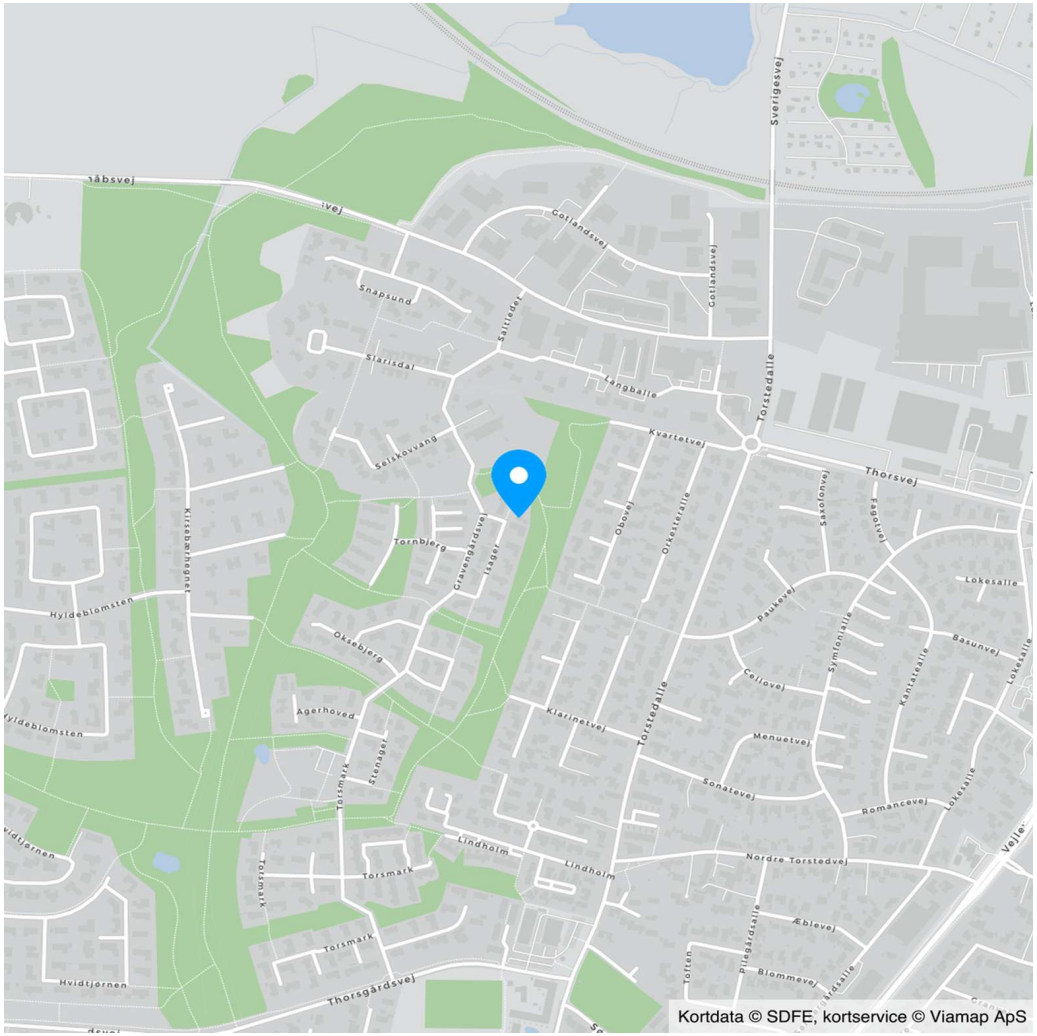
Adresse: Isager 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 700-0613
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 31.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Isager 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 700-0613
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	12ed Torsted By, Torsted
BFE-nr.:	9526484
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.146.000
Grundværdi:	883.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.316.800
Grundlag for grundskyld:	706.400

Arealer**

Grundareal:	1.023 m^2
Boligareal i alt:	178 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget garage:	52 m^2
Udhus:	34 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: 07.06.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 27.04.2004 - Dok.om bebyggelsesregulerende bestemmelser, grundejerforening m.v. Indeh. best. om udstykning m.v.

Planer
Kommuneplan 14BO13 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan 163 - Lokalplan 163 - Torsted vest

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

Nuværende hårde hvidevarer i køkkenet, Quooker

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 Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Isager 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 700-0613
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling:
Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

Planforhold:
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Isager 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 700-0613
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.916
Grundskyld	kr.	6.146
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	219
Grundejerforening	kr.	3.000
Husforsikring	kr.	4.182
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.377

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.650.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	4.695.250

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.258 md. / 327.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.445 md. / 257.342 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Isager 3, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 4.650.000	Sagsnr.: 700-0613 Ejerudgift/md.: kr. 2.781	Dato: 31.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.211.000 Nr. 4: hovedstol kr. 288.000 Nr. 5: hovedstol kr. 400.000 Nr. 6: hovedstol kr. 351.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Isager
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.