



REAL

Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	1.525.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.379	Grund m2	1.399
Byggeår/ombygget	1988/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0236**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.525.000

Sagsnr.: 700-0236
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke arkitekttegnede gennemmuret villa, beliggende i det charmerende Korning, kun en kort køretur på ca. 10 minutter fra Horsens og med nem adgang til motorvejen. Denne ejendom fra 1988 byder på hele 144 kvadratmeter bolig fordelt over ét plan. Villaen er beliggende for enden af en lukket vej, så her kan børnene trygt færdes alene. I Korning findes der både skole og daginstitutioner samt et stærkt lokalt fællesskab.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre, der giver et godt førstehåndsindtryk og masser af plads til overtøj og sko. Fra entreen ledes du videre til det store og lyse badeværelse med gulvvarme, som sikrer komfort året rundt. Badeværelset er moderne indrettet med kvalitetsmaterialer. Villaen rummer et stort forældresoveværelse samt to gode værelser, der kan bruges som børneværelser, gæsteværelser eller hjemmekontor alt efter behov. Alle værelserne har godt naturligt lysindfald gennem de store vinduer. Det praktiske bryggers med egen indgang gør hverdagens gøremål lettere. Her er der plads til vaskemaskine, tørretumbler samt god plads til opbevaring, hvilket bidrager til en velfungerende husholdning.

Køkken-alrummet er husets samlingspunkt; her kan familien samles om madlavningen og nyde måltiderne sammen. Køkkenet er udstyret med alle nødvendige hårde hvidevarer samt rigeligt med skabs- og bordplads. De to stuer i forlængelse giver mulighed for at skabe forskellige opholdsrum; én stue kan fungere som tv-stue mens den anden kan være et hyggeligt læsehjørne eller måske endda et legerum for børnene. Den ene stue har desuden en charmerende brændeovn, der spreder varme og hygge på kolde vinteraftener.

Udendørs finder du en have anlagt i græs – perfekt til legende børn eller afslapning under åben himmel. Den store sydvendte terrasse inviterer til grillmiddage om sommeren eller bare stille stunder med udsigt over haven. Ejendommen inkluderer også en garage med tilhørende skur, hvor der er god plads til bilparkering samt opbevaring af haveredskaber m.m.

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



Adresse: Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.525.000

Sagsnr.: 700-0236
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

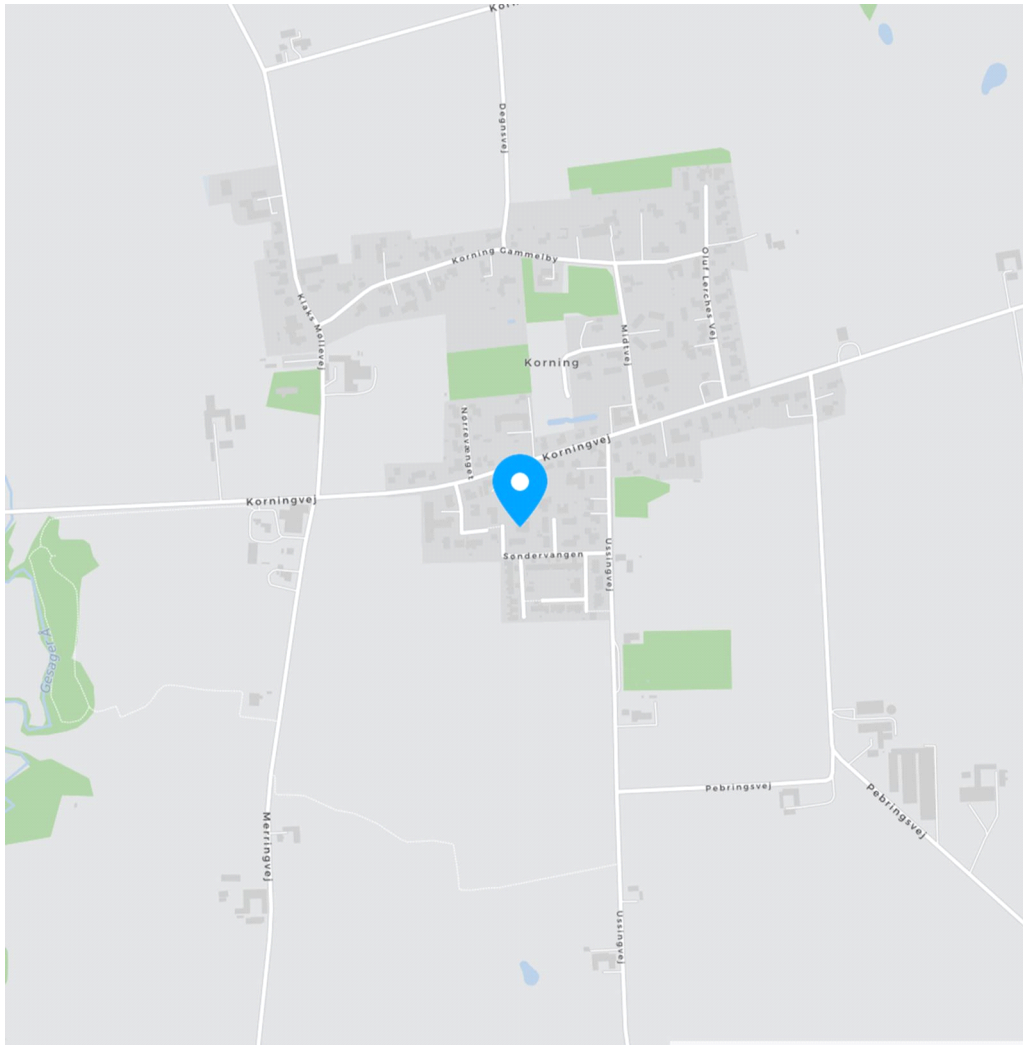
Dato: 06.12.2025



Adresse: Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.525.000

Sagsnr.: 700-0236
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 06.12.2025





Adresse: Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.525.000

Sagsnr.: 700-0236
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	14 aq Korning By, Korning
BFE-nr.:	4331680
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand+ tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1988/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.452.000 kr.
Grundværdi:	410.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.161.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	328.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.399 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	42 m ²
Overdækket areal:	8 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. 26.11.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,

Lokalplaner:
Boligområde - Korning

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.525.000

Sagsnr.: 700-0236
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 2,00 Enheder
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn 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 brændeovnen 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at havehus på skønnet 9 m2 ikke er registreret på BBR.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 320.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.09.2024

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 800.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.09.2024



Adresse: Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.525.000

Sagsnr.: 700-0236
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.924	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.525.000
Grundskyld	kr.	2.591	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.331	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.050
Skorstensfejning	kr.	576	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse (2024)	kr.	93	I alt	kr.	1.550.050
Renovation (2024)	kr.	3.034	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		16.549			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.070 md./ 96.834 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.530 md./ 78.356 år v/26,50%
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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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: Søndervangen 18, Korning, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.525.000

Sagsnr.: 700-0236
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur, mærke: Gorenje.
Opvaskemaskine, mærke: Siemens.
Emhætte, mærke: Thermor.
Køleskab, mærke: Samsung.
Vaskemaskine, mærke: AEG.
Tørretumbler, mærke: Zanussi.
Fryser, mærke: Gram.

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.