



REAL

Nørrebrogade 114, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	2.465.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.078	Grund m2	963
Byggear	1917	Energimærke	D

Sagsnr. **6962377**

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: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Rummelig patricier villa med unik udsigt

Denne spændende villa fra 1917 på 136 m2 bolig + 84 m2 kælder - er smukt beliggende i attraktivt område, tæt på Nørrestrand, som byder på en fantastisk natur. Du bor tilmed helt centralt med gåafstand til uddannelse, skoler, daginstitutioner, indkøb, svømmehal, sport og kultur som bl.a. kan opleves i Forum Horsens samt Fængslet. Såfremt du skal pendle, er der kun få minutters kørsel til motorvejen.

Ejendommen er løbende renoveret og moderniseret - og står klar til indflytning. Her er virkelig god plads og byder på højt til loftet, herskabelig stemning, stuen en' suite, 3 toiletter - et på hvert plan - samt gode værelser. Smuk hvid, vandskuret facade, sprossede mahnivinduer og rødt tegltag præger stilen og villaen opvarmes med fjernvarme og har tilmed separeret kloaksystem.

Du bydes indenfor i et praktisk vindfang hvorefter du træder ind i husets entre med fordeling til de 2 stuer en' suite med flotte sildebensgulve, stukkant og roset - og videre ind i det smukke køkken med vaskeø og nyere terrassedør - hvor tanken var at etablere en kæmpe træterrasse på over 60 m2 med udsigt til Nørrestrand. I stueplan findes endvidere et gæstetoilet samt gang med faste skabe.

Tagetagen byder på et stort repos/multirum/åbent kontor med en fantastisk udsigt til Nørrestrand. Her er også opgang til loftet - som ydermere kan indrettes af den kreative sjæl. Endvidere 2 store værelser med plankegulve samt et lækkert badeværelse med stor bruseniche, hjørnebadekar og væghængt toilet. Kælderen er et kapitel for sig. Her er egen indgang, stort vaskerum, et lyst badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt 2 disponible rum - hvormed kælderen er oplagt til diverse hobbies eller husets teenager.

Udover en smuk og spændende bolig er der en dejlig stor grund på 963 m2 som bl.a. byder på en vedligeholdelsesvenlig have med drivhus samt mange muligheder for mere udnyttelse og udfoldelse. Der er også tænkt på gode parkeringsforhold i form af den store flisebelagte indkørsel.

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.

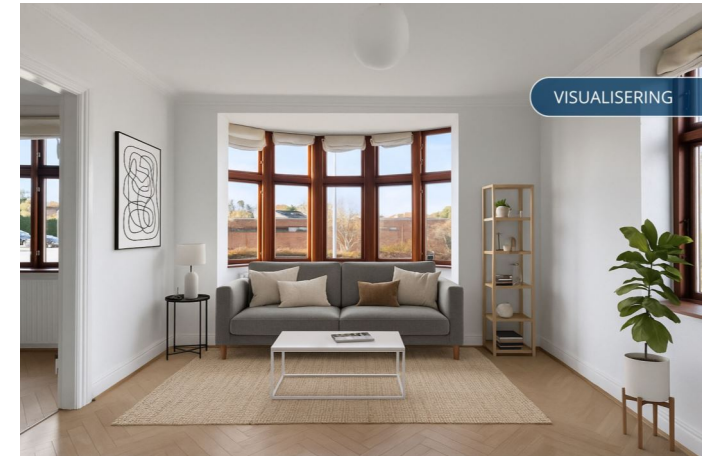
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rikke Klausen

Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

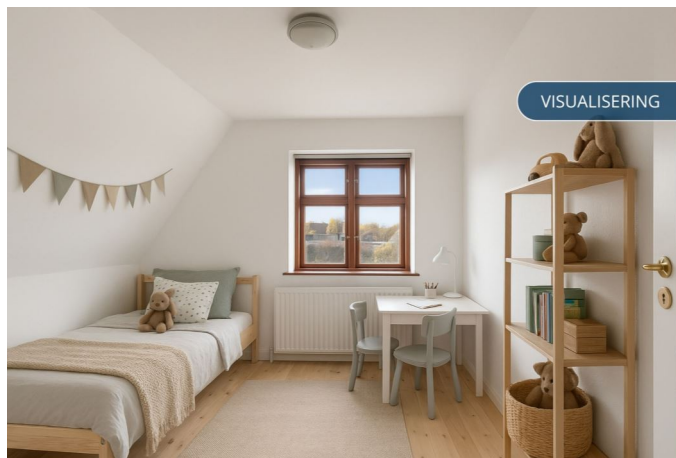
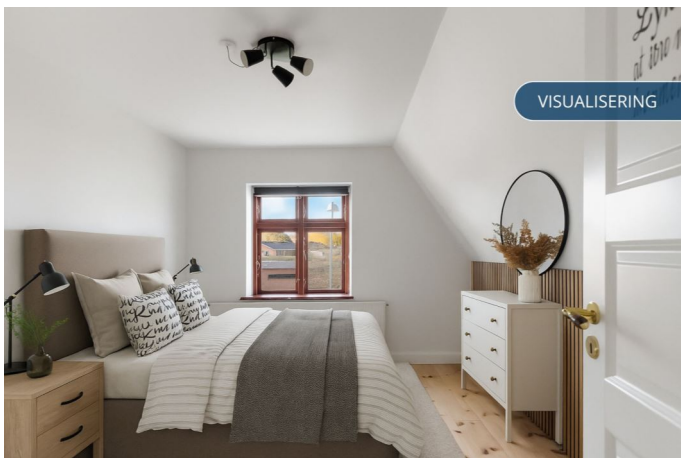
Dato: 31.01.2026



Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

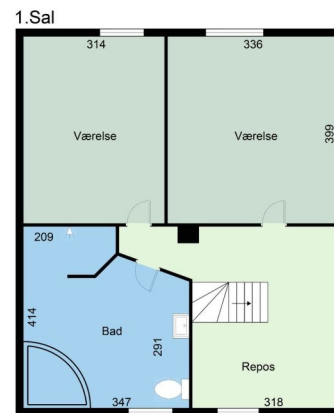
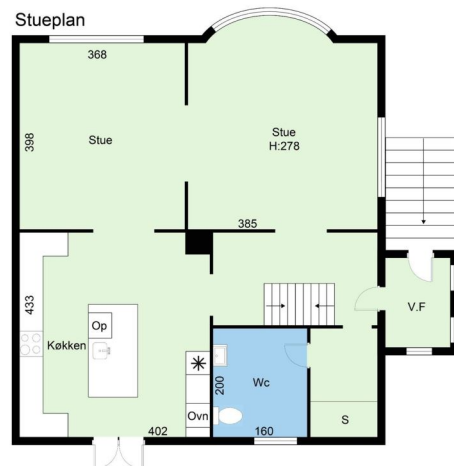
Dato: 31.01.2026



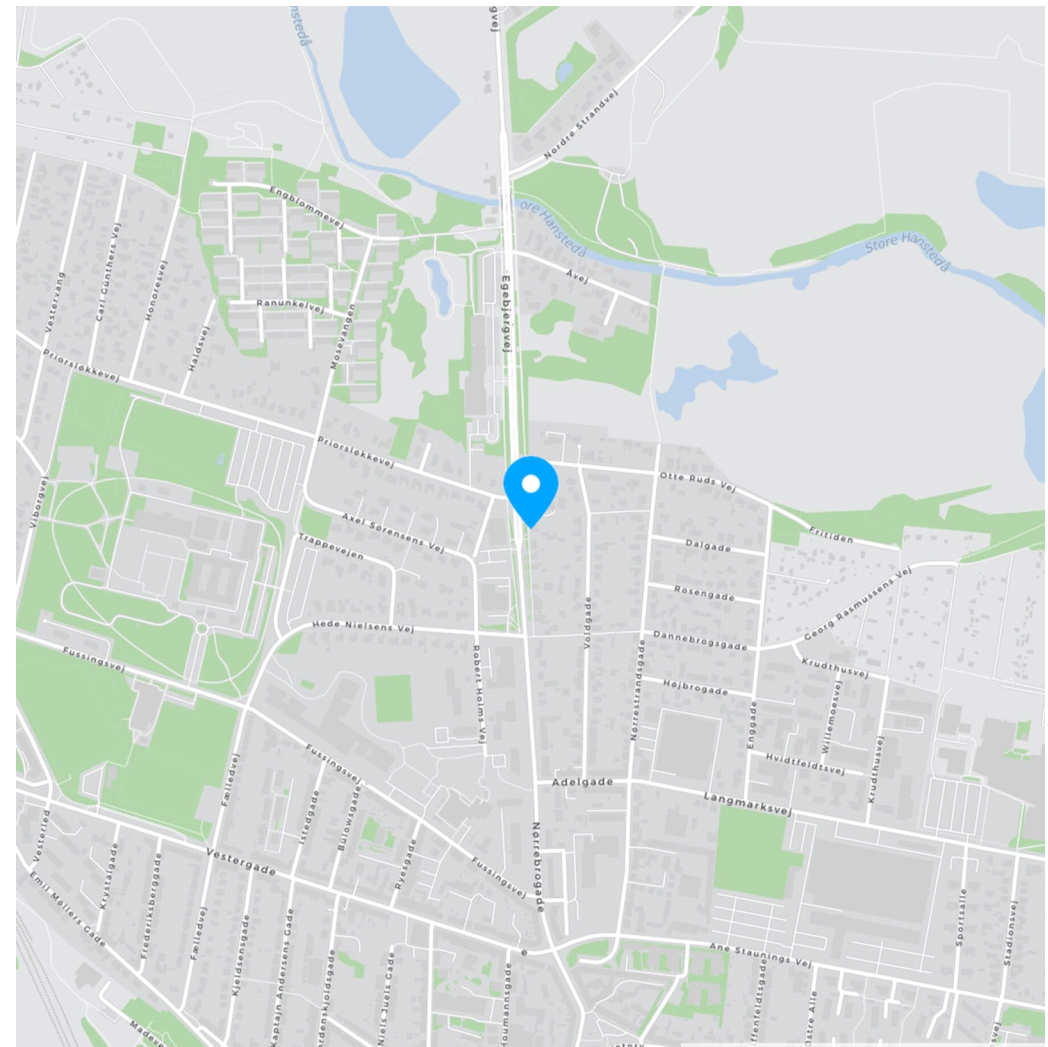
Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	86 bf Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5642940
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.881.000 kr.
Grundværdi:	793.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.504.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	634.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	963 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	84 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Lokalplan:

Lokalplan 150 - 2013 - Skilte og facaderegulering.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.03.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 09.08.1956 Dok om byggelinier mv, Vedr 86HH

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Electrolux), opvaskemaskine (Siemens), emhætte (Thermex), kogeplade induktion (Gorenje), indbygningsovn
(Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand forsikring
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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.890 Forbrug: 39,02 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 20.296,91.

Sælger oplyser, at varmekorbruget er relativt højt, da der var en ventil der var defekt, så meget af det varme vand blev sendt retur i rørene, fejlen er udbedret.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 4, jf. Kulturstyrelsens register.



Adresse: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.674	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.465.000
Grundskyld	kr.	5.519	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.603
Renovation	kr.	3.636	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.650
Rottebekæmpelse	kr.	111	I alt	kr.	2.490.253
Husforsikring, anslået	kr.	8.000			

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

24.941

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.236 md./ 158.837 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.728 md./ 128.740 år v/25,20%
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: 31.01.2026
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: 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: Nørrebrogade 114, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 6962377
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026

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.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.