



REAL

Ydingvej 36, 8752 Østbirk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	99
Kontant	1.099.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.421	Grund m ²	1.190
Byggeår	1944	Energimærke	D

Sagsnr. **6962632**

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: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 17.10.2026



Stor have til familielivet og garage til projekterne

På Ydingvej 36 er der plads til middagsgæster, haveliv og hobbyer. Den store grund på 1.190 m² er et klart plus, og havens direkte adgang til et sikkert stisystem mod skole og institutioner gør den ekstra attraktiv for børnefamilien. Hertil får I en god, anvendelig kælder på 67 m² og en garage på 40 m².

I stueplan ligger det lyse HTH-køkken i forlængelse af den rummelige stue. Her er plads til både en hyggelig spiseafdeling og et sofahjørne, hvor familien kan samles, når dagen går på hæld. Badeværelset ligger også i stueplan og har gulvvarme, mens 1. sal byder på to store, lyse værelser.

Kælderen rummer to disponible rum og et toilet samt plads til vaskefaciliteter, opbevaring og hobbyaktiviteter. I garagen er der gode muligheder for både parkering og værksted, så bilen, værktøjet og projekterne kan få deres egen plads.

Haven giver jer god plads til at nyde livet udenfor – med boldspil på græsset, afslapning i solen og mulighed for at sætte jeres eget grønne præg. Her behøver I ikke vælge mellem plads til børnene og plads til havedrømme.

I Østbirk har I kort afstand til indkøb, skole til og med 9. klasse, pasningstilbud og et aktivt foreningsliv. Med cirka 10 minutter til E45 er beliggenheden også praktisk, når turen går på arbejde.

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: Kasper Helsinghof

Adresse: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

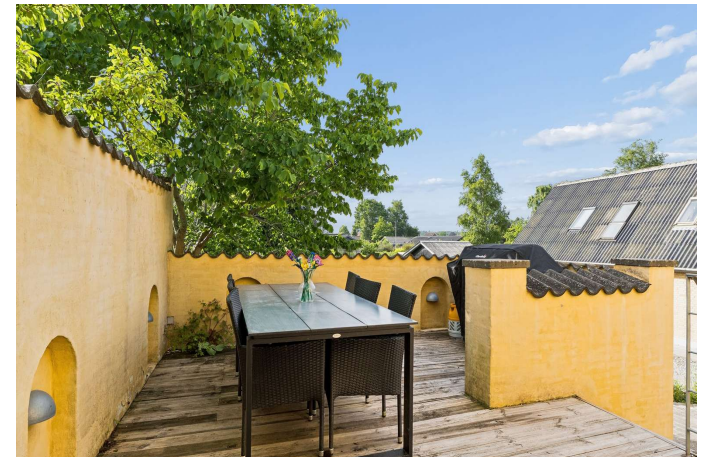
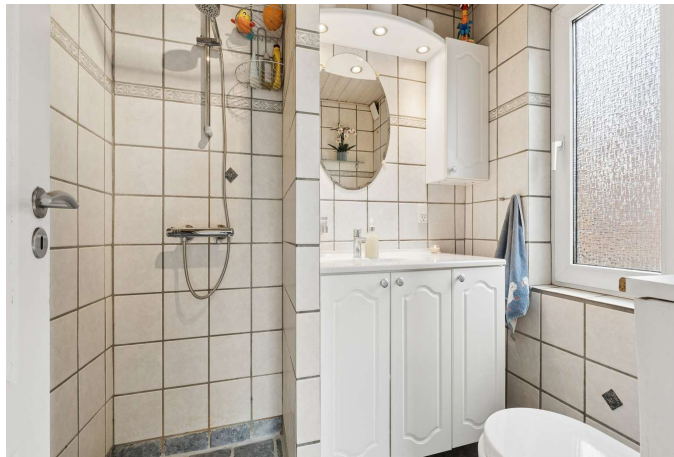
Dato: 17.10.2026



Adresse: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

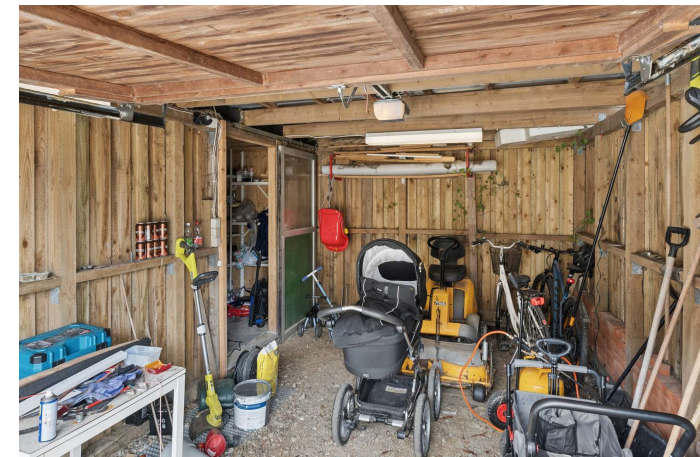
Dato: 17.10.2026



Adresse: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

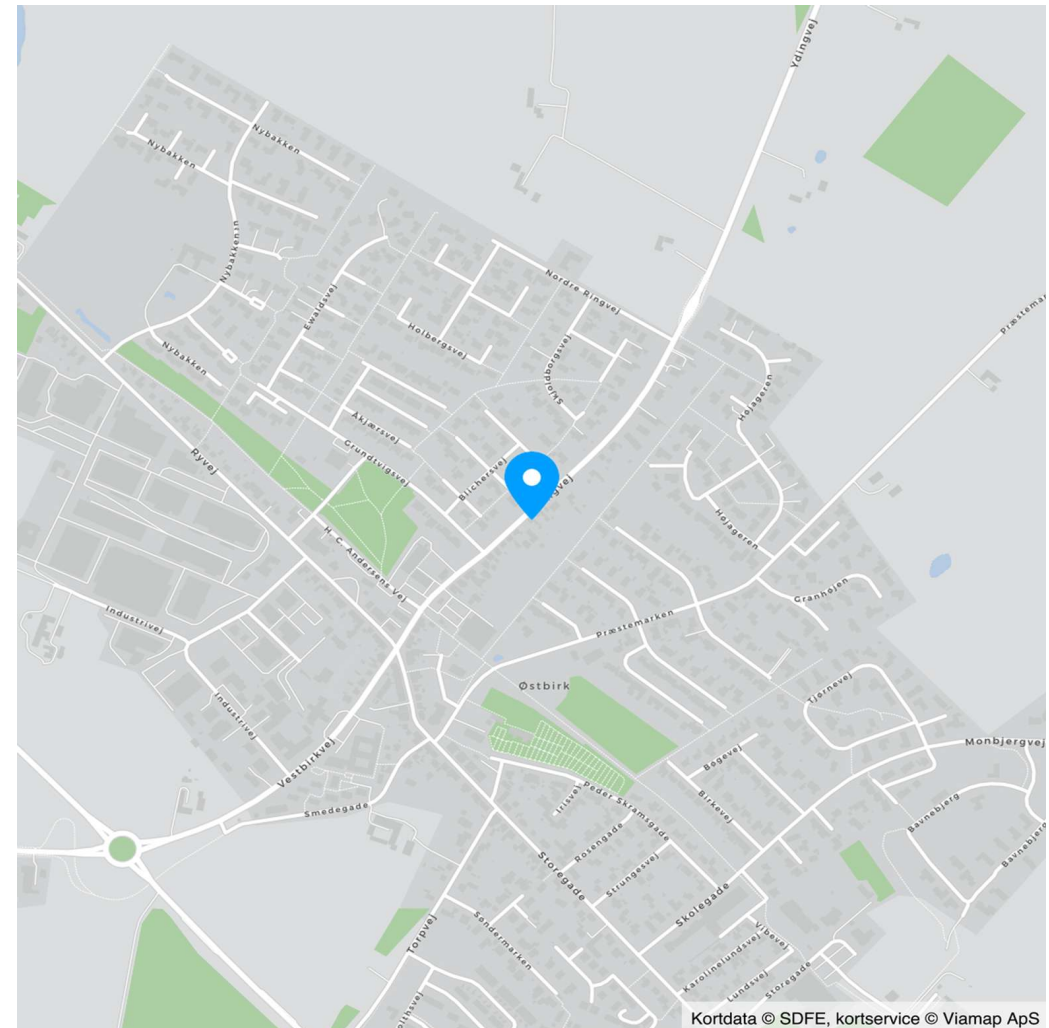
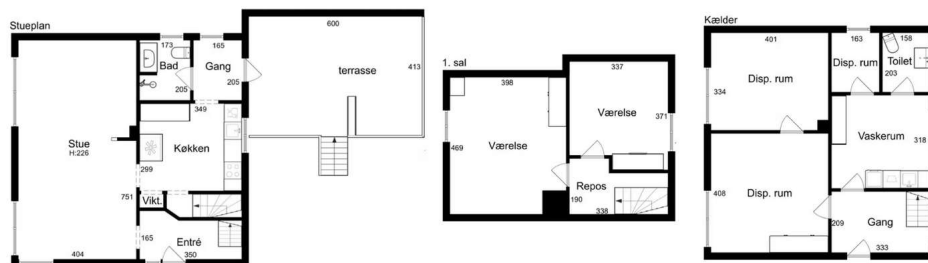
Dato: 17.10.2026



Adresse: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 17.10.2026





Adresse: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 17.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 3ca Østbirk By, Østbirk
BFE-nr.: 4297796
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.267.000
Grundværdi: 573.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.013.600
Grundlag for grundskyld: 458.400

Arealer**

Grundareal: 1.190 m²
Boligareal i alt: 99 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 67 m²
Garage: 40 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: 07.04.1922 - Dok om fredning, forringelse af jorden, Vedr 1AF -
- Nr. 2: 27.07.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3CA -
- Nr. 3: 31.05.1968 - Dok om varmekær mv
- Nr. 4: 09.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3CA
- Nr. 5: 21.08.1985 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 3CA

Planer

Kommuneplan 36BO03 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG), Emhætte (Ukendt), Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 17.10.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 26.530 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 17.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr.	5.169
kr.	3.988
kr.	4.850
kr.	3.046

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.099.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.750
I alt	kr.	1.114.200

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	17.054
-----	--------

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: Ydingvej 36, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 6962632
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 17.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 992.000
Nr. 7: hovedstol kr. 181.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.