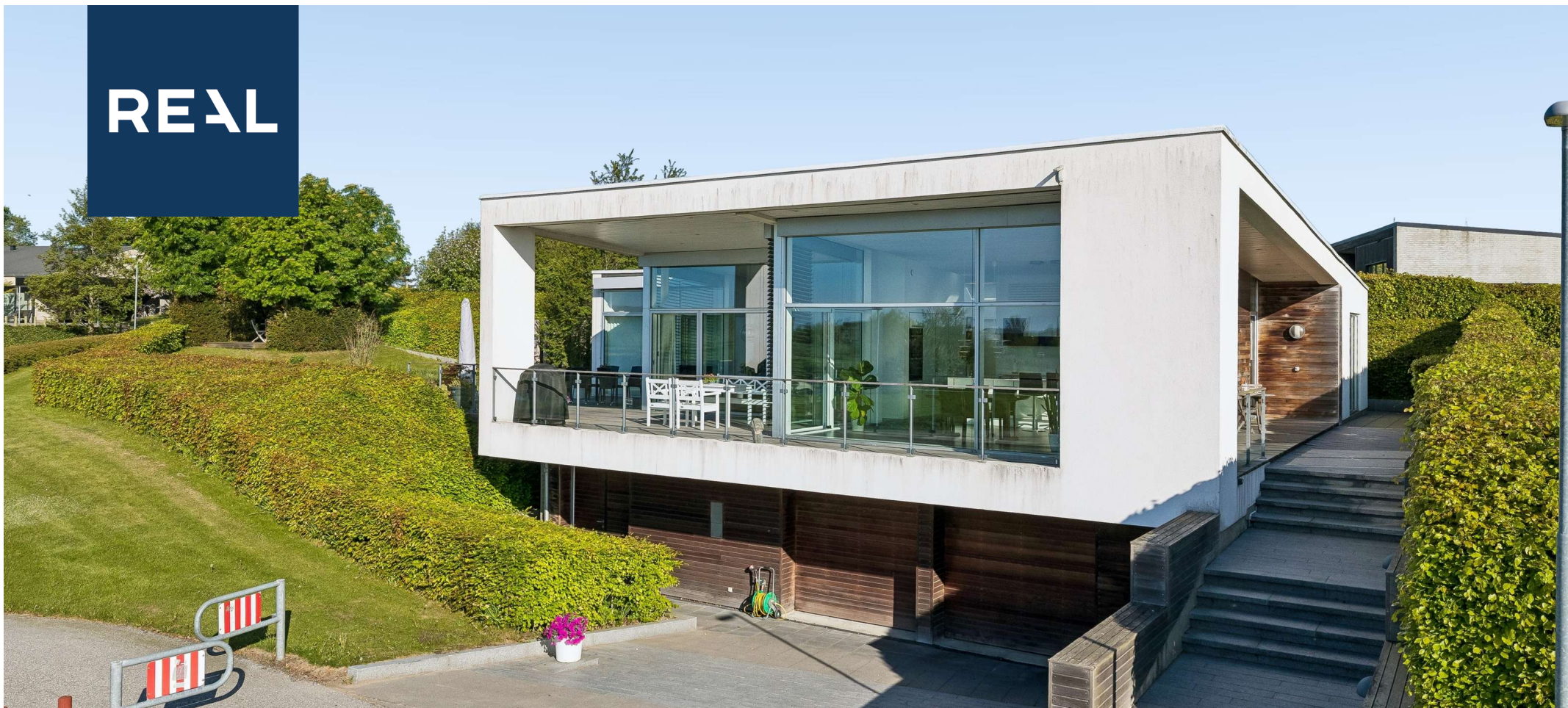


REAL



Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	189
Kontant	7.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.916	Grund m ²	757
Byggeår	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **75005817**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

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: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026



Arkitekttegnet villa - gode detaljer - smuk udsigt

Helt speciel gennemført smuk villa opført i 2013 med 189 m² bolig og 117 m² kælder med integreret dobbeltgarage, hvor der er to porte, så bilerne kan komme ind i varmen, og direkte adgang til boligen. Der er nemlig gulvvarme både i boligen og i garagen. Alt udvendig træbeklædning er canadisk cedertræ og der er ikke sparet på inventaret.

Når du kommer ind i boligen bliver du modtaget i en hall med højt til loftet og masser af lysindfald fra en række af ovenlysvinduer. I hall'en er der nedgang til kælder/garage og skjult bag skydelåger gemmer sig et bryggers med vaskefaciliteter. Her er også adgang til værelsesafdelingen og et af husets to badeværelser, ligesom du også finder stuen med adgang via et fint glasparti. Uanset om du vælger stuen eller det store køkken/alrum, så bliver du mødt af store panorama glaspartier med den smukkeste udsigt til frie arealer og en lille sø. Fra stuen kan du komme ind i voksen afdelingen, der består af et dejligt soveværelse - også her er der en skøn udsigt og via en walk-in korridor finder du endnu et badeværelse. I forbindelse med køkken/alrummet og stuen er der adgang til en dejlig overdækket terrasse, og en del af terrassen er ude i det fri, så solen kan nydes i fulde drag, når sommeren er her.

Boligen er beliggende i et roligt og naturskønt område i den hyggelige by, Hjortshøj, som er kendt for sin smukke natur og fredelige atmosfære. Der er gode muligheder for udendørsaktiviteter, og området er ideelt for familier og naturelskere.

Hjortshøj er en mindre by beliggende cirka 14 kilometer nord for Aarhus. Byen har omkring 3.600 indbyggere og tilbyder en række faciliteter, herunder en folkeskole, der ligger ca. 1,5 km væk. Virupskolen dækker 0.-9. klasse. Dagli'Brugsen på Hundkærvej 4 er den lokale dagligvarebutik og ligger ca. 2 km fra Hjortshøjvangen 74. Aarhus ligger cirka 14 kilometer syd for Hjortshøj, mens Skødstrup ligger omkring 5 kilometer mod øst.

Hvis du gerne vil benytte offentlig transport, så stopper Letbanen i Hjortshøj. Der er også et busstoppested i nærheden. Er du pendler er Djursland motorvejen indenfor en fornuftig afstand.

Bestil en fremvisning allerede i dag.

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: Birgitte Leander

Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026



Køkken



Køkken



Altan



Stue



Stue

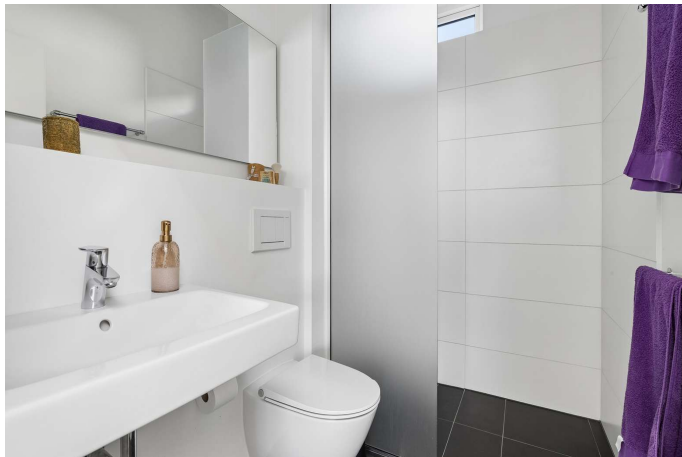


Stue

Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Repos



Garage

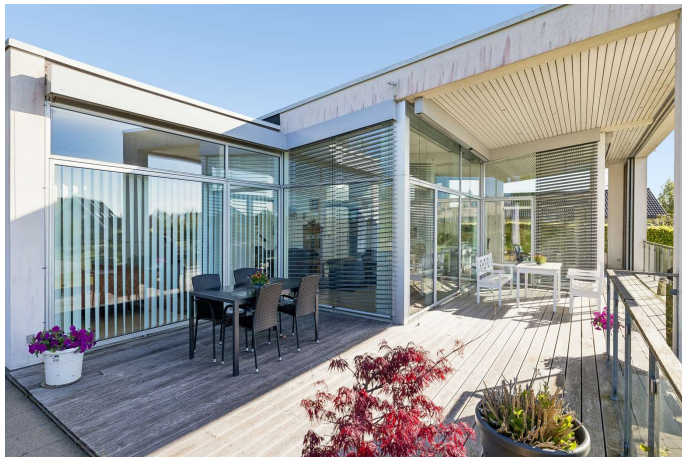


Altan

Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

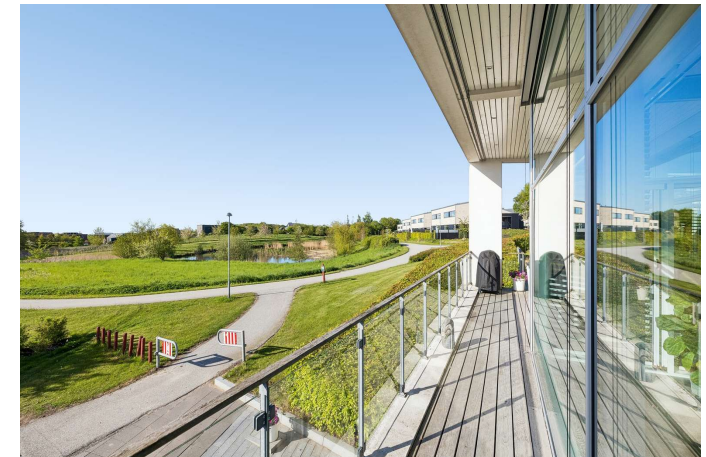
Dato: 03.06.2026



Ejendommen



Altan



Altan



Ejendommen



Ejendommen



Have

Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026



Udsigtsterrasse



Område



Udsigt

Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

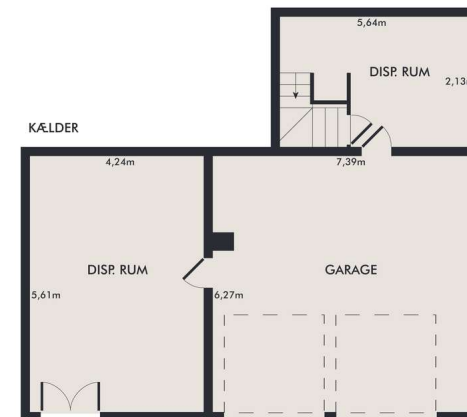
Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

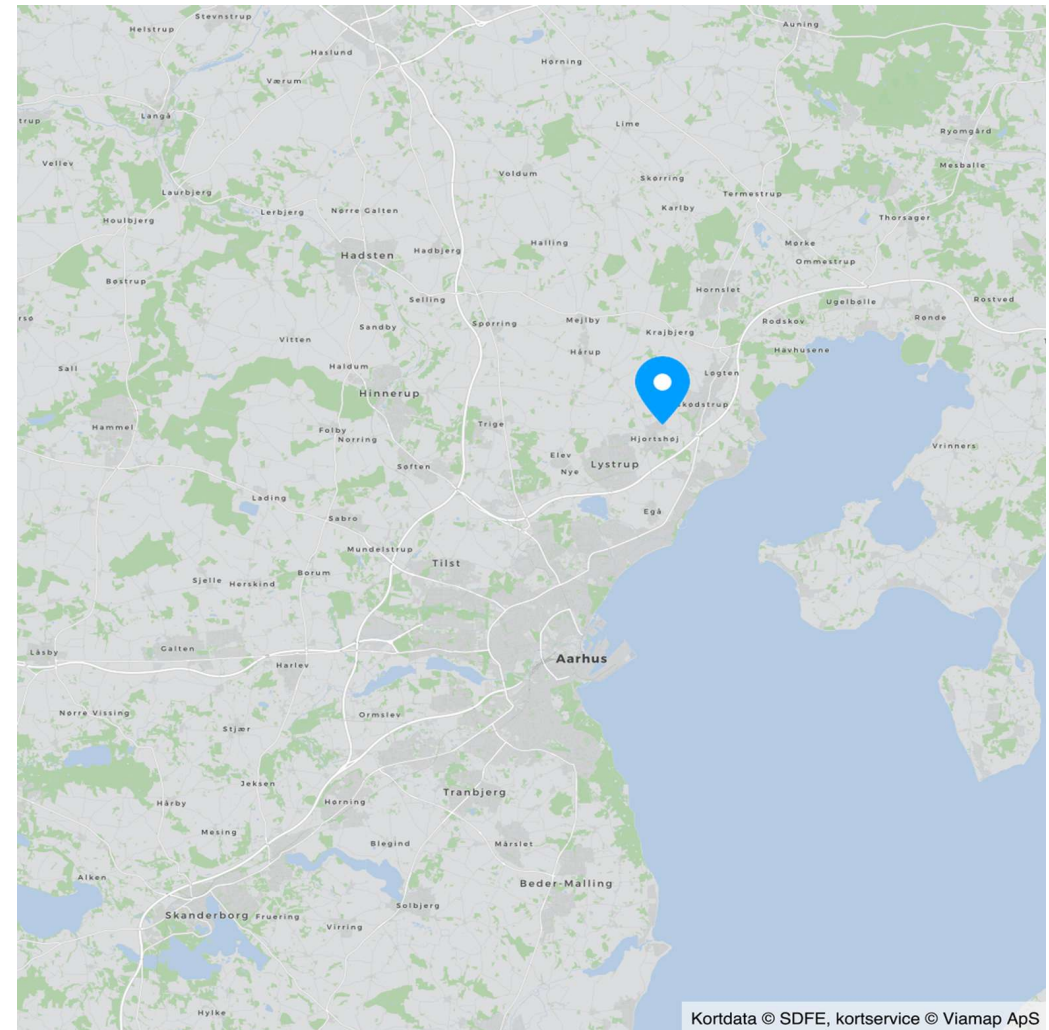
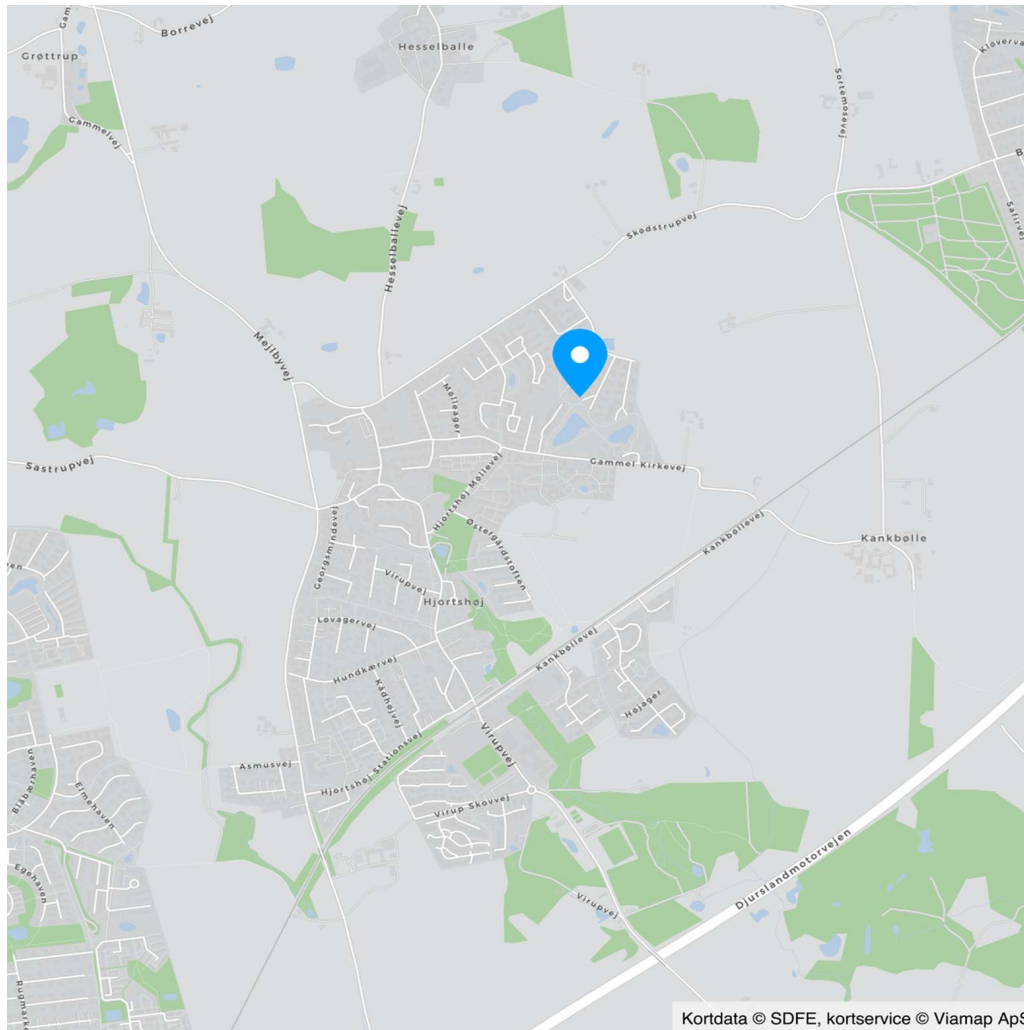
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026



Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 10as Hjortshøj By, Hjortshøj
BFE-nr.: 100016648
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.430.000
Grundværdi: 1.808.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.144.000
Grundlag for grundskyld: 1.446.400

Arealer**

Grundareal: 757 m²
Boligareal i alt: 189 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 117 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: 26.04.1950 - landv kommisk, Vedr afvanding,
- Nr. 2: 23.12.2008 - Lokalplan nr. 809
- Nr. 3: 23.12.2008 - Supplement til lokalplan nr. 809
- Nr. 4: 30.01.2009 - Dok om forbud imod videresalg, byggepligt og renholdelse mv.
- Nr. 5: 18.06.2010 - Lavenergibebyggelse klasse 1
- Nr. 6: 10.11.2010 - Afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 380135BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan 809 - Boligområde mellem Skødstrupvej og Gammel Kirkevej i Hjortshøj

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køleskab (Liebherr), Fryser (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.234	Kontantpris	kr.	7.895.000
Grundskyld	kr.	8.678	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.250
Renovation	kr.	3.863	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Grundejerforening	kr.	3.500	I alt	kr.	7.954.999
Rottebekæmpelse	kr.	252			
Husforsikring	kr.	4.467	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.	46.995			

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: Hjortshøjvangen 74, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 75005817
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 03.06.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.500.000

Nr. 8: hovedstol kr. 1.500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hjortshøjvangen

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.