

REAL



Kildevej 29, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	1.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.704	Grund m2	599
Byggear	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0549**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

CVR-nr. 43667157

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens

Tlf. 72161700 / 8700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/8700

REAL

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: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Denne ejendom er beliggende i et roligt og særdeles attraktivt kvarter i Horsens. Boligen er funktionelt og velindrettet med fokus på komfort i hverdagen og en harmonisk helhed. Med hele 176 etagemeter fordelt over to plan samt en yderst anvendelig kælder med god loftshøjde, får man her en bolig med mange indretningsmuligheder.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en entre med plads til sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i det store åbne køkken/alrum og stueområde. Dette rum er hjertet af hjemmet med sin lyse atmosfære og rummelighed, der giver rig mulighed for både hyggelige middage ved spisebordet eller afslappende stunder i sofaen. Køkkenet er med god plads og udstyret med alt hvad man behøver for at lave lækre måltider. Stueplan rummer også en ekstra stue, som let kan omdannes til et værelse efter behov – perfekt som gæsteværelse eller kontor. Badeværelset på denne etage er stilfuldt indrettet med bruseniche og moderne faciliteter.

På første sal finder du et stort soveværelse med hems – der skaber ekstra opbevaringsplads eller måske endda et hyggeligt læsehjørne. Derudover er der endnu et værelse på denne etage, ideelt som børneværelse eller kontor. Kælderen imponerer med sin høje loftshøjde; her findes bryggers, et stort disponibelt rum samt værksted og vikualierum – alle yderst anvendelige til opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Udendørsarealerne omkring huset er lige så imponerende. Den overdækkede terrasse inviterer til mange timer under åben himmel uanset vejret, mens aven byder på mange hyggelige kroge perfekt egnet til afslapning eller leg for børnene. En stor og bred indkørsel har sikre rigeligt plads til flere biler.

Ejendommen ligger tæt på daginstitutioner, Dagnæs Skolen samt dagligvarebutikker hvilket gør hverdagen nemmere for travle familier. Samtidig befinder man sig kun få minutters kørsel fra centrum af Horsens hvor kultur- shoppingmuligheder venter lige rundt om hjørnet! For naturelskere vil nærheden til Boller Skov være særligt attraktivt - her kan man nyde gåture, løbeture og cykelture omgivet af smuk natur.

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: Mads Grabow

Adresse: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Disponibelt rum

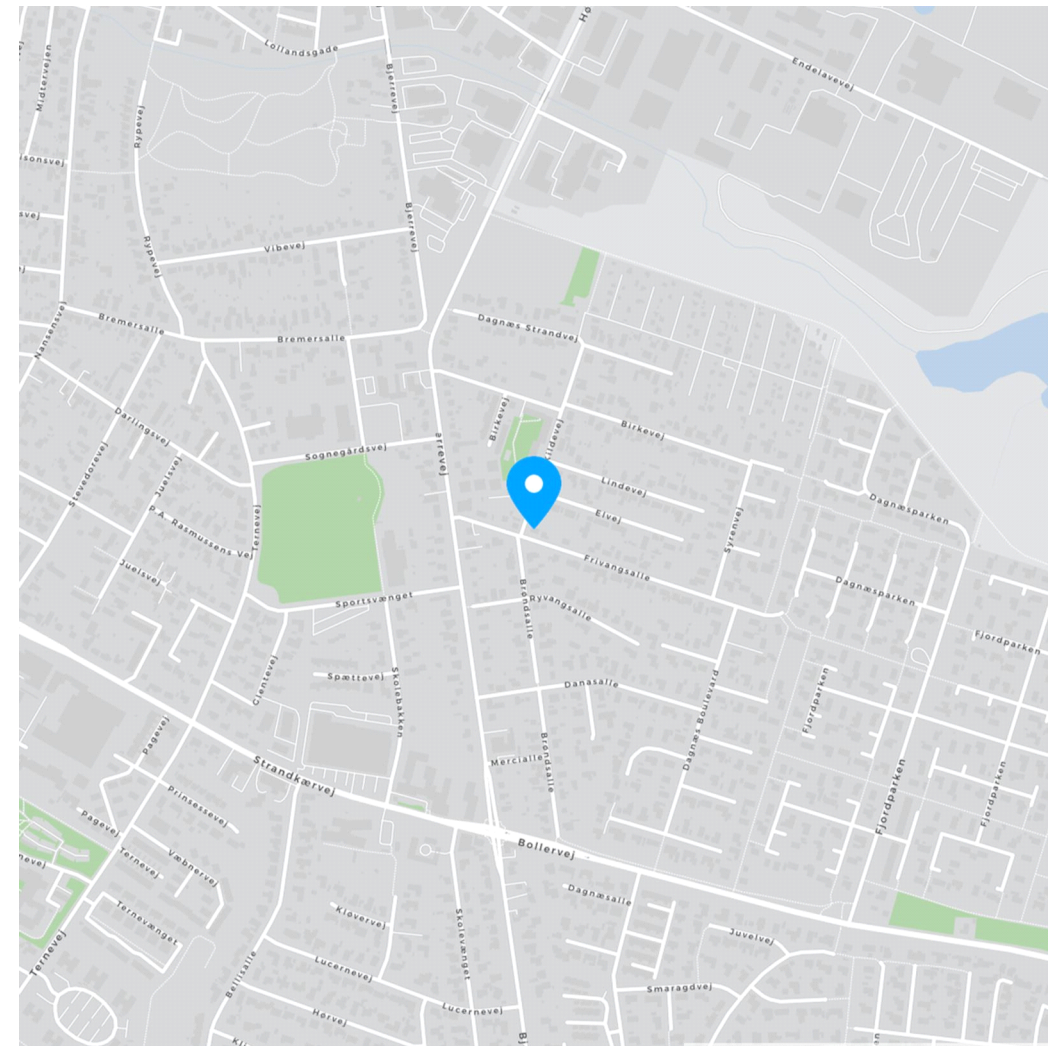


Ejendommen

Adresse: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 g Dagnæs By, Tyrsted
BFE-nr.:	4336866
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.741.000 kr.
Grundværdi:	763.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.392.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	610.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	599 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	58 m ²
Carport:	24 m ²
Overdækket terrasse:	14 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. 14.11.1939 Dok om vej mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 28.09.1967 Dok om varmeværk, Ikke til hinder for prioritering

Kommuneplaner:
Plan - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Emætte, Gorenje
Kogeplade, Brandt
Opvaskemaskine, Siemens
Ovn, Siemens
Køleskab, Euroline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 2,00 enheder
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det i energimærket beregnede forbrug fordeler sig på følgende: Fjernvarme 23,22 MWh kr. 20.100
samt el til opvarmning 1.755 kWh kr. 4.200

Sælgers seneste årsforbrug af varme var 7,94 MWh kr. 8.904,66

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at carport på anslået 24 m2 samt overdækket terrasse på anslået 14 m2 ikke er anført på BBR.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 250.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.12.2025



Adresse: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.103	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	5.310	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.609	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Røttebekæmpelse *2025	kr.	104	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation *2025	kr.	3.323		kr.	

I alt

1.670.750

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

20.450

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.861 md./ 106.336 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.182 md./ 86.183 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: 21.01.2026
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: Kildevej 29, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 700-0549
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 21.01.2026

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:

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.010.000	1.023.911	1.016.722	DKK	2,4	46.696	19,25	3,24			Nej	

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

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.