

REAL



Viborgvej 24, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	116
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.363	Grund m ²	789
Byggeår	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **6962393**

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: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 25.05.2026



Særdeles indbydende og flot renoveret villa

Listen er lang med de mange tiltag der er sket på denne indbydende villa. Her kan nævnes at der i 2024 og 2025 er sket en omfattende renovering med bla nyt tag, sildebensparketgulve, lofter, vægge, køkken, badeværelse. Ja listen er lang og der er meget at fortælle. Hele stueplan og 1. sal står komplet forvandlet og totalrenoveret. Kælderen står med god loftshøjde og mere rå og klar til egne tiltag hvis ønsket.

Stueplanet består af flot entré med god loftshøjde, gæstetoilet. Fra entréen er der adgang til både 1. sal samt kælderen og hele stueplan. Køkkenet er åbnet op, så man i dag har det moderne køkken alrum samt en hyggelig stue. Fra køkkenet er der isat en dør, så der er direkte udgang til den nyetablerede terrasse.

1. sal ses ligeledes med højt til loft, synlige bjælker og loft til kip. Værelserne er rummelige og fra de 2 værelser er der udgang til den nyetablerede svalegang. Udover de 3 gode værelser, er der ligeledes et badeværelse med bruseniche samt gulvvarme.

Kælderen består af flere disponible rum samt et ældre badeværelse der d.d ikke er brugbart. Her er således hele 68 m2 som kan indrettes til lige det man ønsker.

Selve haven er med nyetableret terrasse og en have der er blevet ryddet for træer og buske. Græsplænen har ikke været mulig at etablere grundet årstiden.

Fra ejendommen er man både tæt til motorvejsnettet, indkøb, skole og offentlig transport. Hertil er naturen tæt på og der er tæt til de mange arrangementer på Fængslet.

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: Søren Andersen



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 25.05.2026





Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

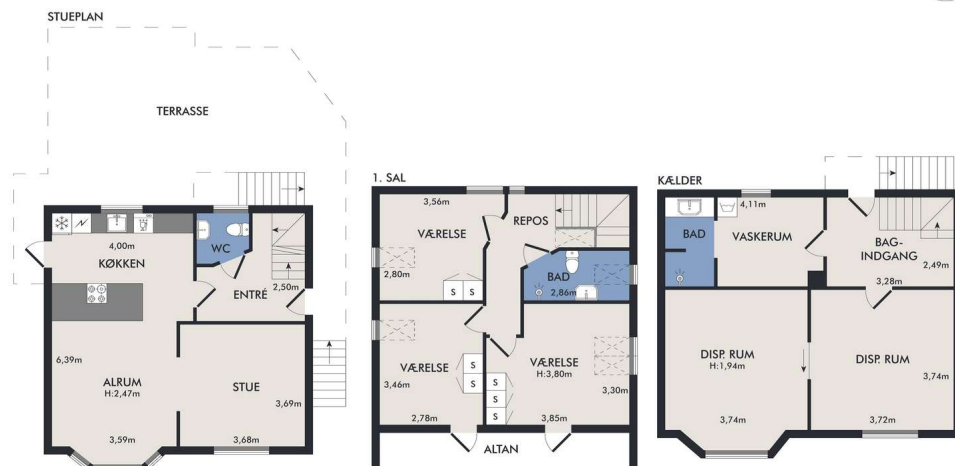
Dato: 25.05.2026



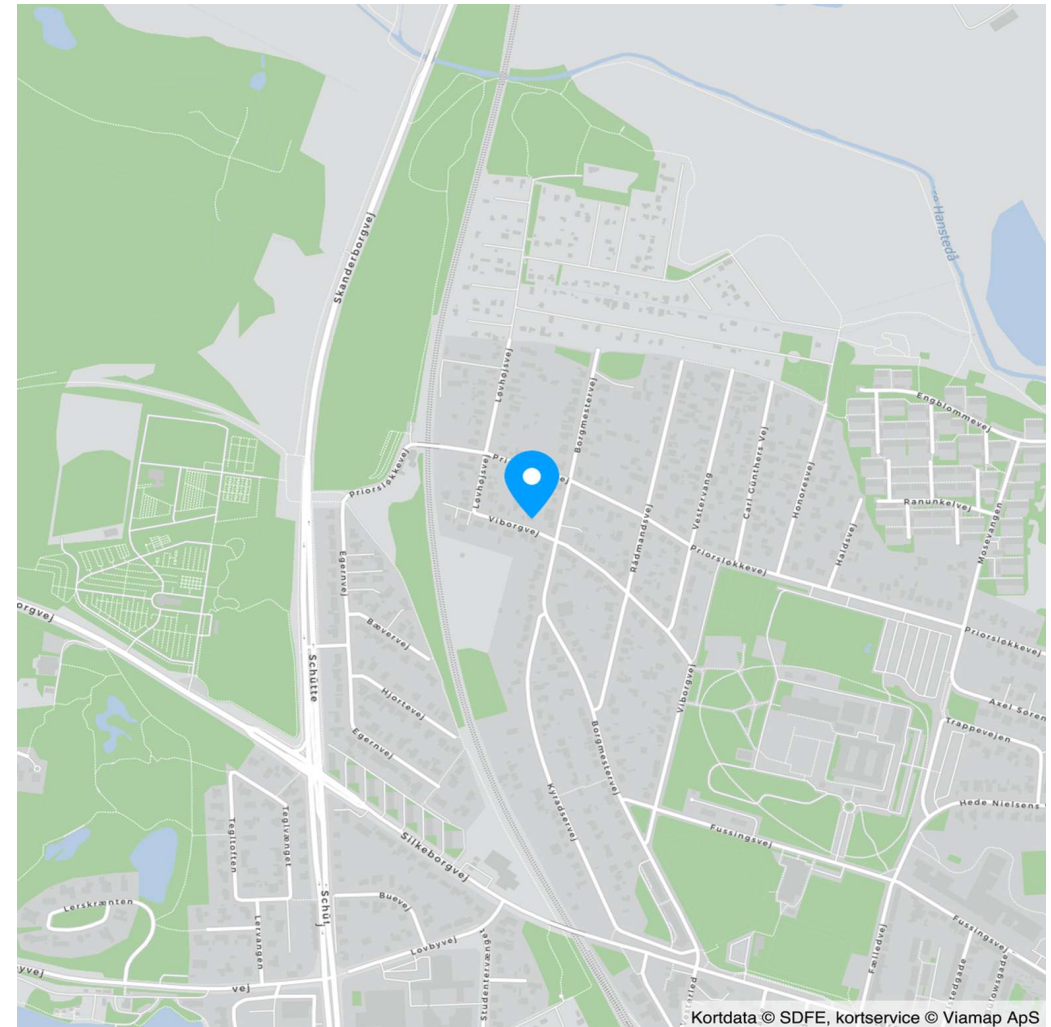
Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 25.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 681 Horsens Markjorder
BFE-nr.: 5642463
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.039.000
Grundværdi: 478.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 831.200
Grundlag for grundskyld: 382.400

Arealer**

Grundareal: 789 m²
Boligareal i alt: 116 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 68 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: 10.11.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 25.09.1929 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 13BO10 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Whirlpool), opvaskemaskine (Progress), induktions kogeplade med emhætte (Elica), indbygningsovn (Progress), microovn (Progress).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

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.

Kloakseparering

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering

Ejendommen og/eller dens anvendelse er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da ejendommen er renoveret. Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet som følge heraf. De i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres. Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkommande vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter - uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning - er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.414,93.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 25.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.239	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.327	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Skorstensfejning	kr.	789	I alt	kr.	2.018.015
Rottebekæmpelse	kr.	111			
Husforsikring	kr.	4.567			
			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.	16.356			

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: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 25.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.149.000

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.