

**REAL**



## Mirabellehegnet 9, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>185</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.409</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.036</b>
Byggeår	<b>2012</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **6962361**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://www.realmaeglerne.dk/696)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Mirabellehegnet 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026



På Mirabellehegnet 9 i 8700 Horsens udbydes en arkitekttegnet kvalitetsvilla fra 2012 – en gennemført og energirigtig bolig med en gennemtænkt, familievenlig planløsning og en attraktiv, børnevenlig beliggenhed i det indbydende og etableret kvarter i Torsted; Østerhåb.

Her får I hele 185 m<sup>2</sup> rummelig bolig med ekstra loftshøjde overalt, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse og et smukt, naturligt lysindfald i hele hjemmet. Planløsningen er ideel til børnefamilien med separat børne- og forældreadfaldning, hvor alle værelser er store, lyse og yderst indretningsvenlige. De centrale leverum er indbydende og åbne med plads til både hverdagens nærvær og større sammenkomster – her kan hele familien samles.

Boligen fremstår stilren og elegant med smukke sildebensgulve og lækre materialevalg, der giver hjemmet karakter og varme. Køkkenet er udført i tidløst design fra HTH og fungerer som husets naturlige samlingspunkt. Dertil kommer to renoverede badeværelser i flot og eksklusivt design, som understreger boligens høje kvalitet og moderne udtryk.

Villaen er energirigtig og fremtidssikret med Bosch jordvarmeanlæg og ventilationsanlæg, der sikrer et sundt indeklima og et lavt energiforbrug. De vedligeholdelsesvenlige 2-lags træ/alu-vinduer bidrager til både komfort og minimal vedligeholdelse – inde såvel som ude.

Huset er optimalt placeret på grunden med en stor, velanlagt have, der indbyder til leg, boldspil, grillaftener, bålhygge og afslapning. Som noget helt særligt byder ejendommen på et lækkert og ugeneret spaområde – en lille privat oase, hvor hverdagen kan sættes på pause, og roen virkelig kan sænke sig. Her får du følelsen af wellness derhjemme, hvad enten det er til en stille stund alene eller hyggelige aftener med familie og venner. Dobbelt carport samt praktisk udhus sikrer samtidig god plads til både biler, opbevaring.

Området er særdeles børnevenligt med trygge stisystemer og kort afstand til skole, daginstitutioner og leg- og læringsplads. Her er et væld af idræts- og fritidsmuligheder for både børn og voksne samt fitness, indkøb og hverdagens faciliteter lige i nærheden. For pendleren er beliggenheden ideel med nem og hurtig adgang til motorvejsnettet. Mirabellehegnet 9 er det oplagte valg for dig, der drømmer om en moderne, indflyttingsklar kvalitetsvilla i trygge rammer – hvor komfort, æstetik og funktionalitet går hånd i hånd.

### 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.

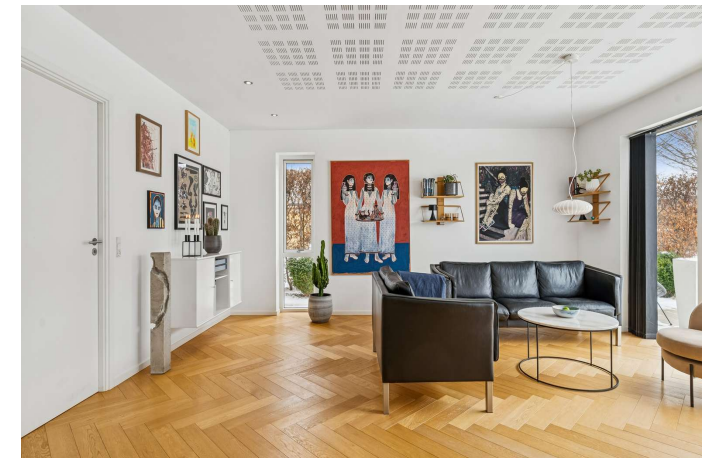
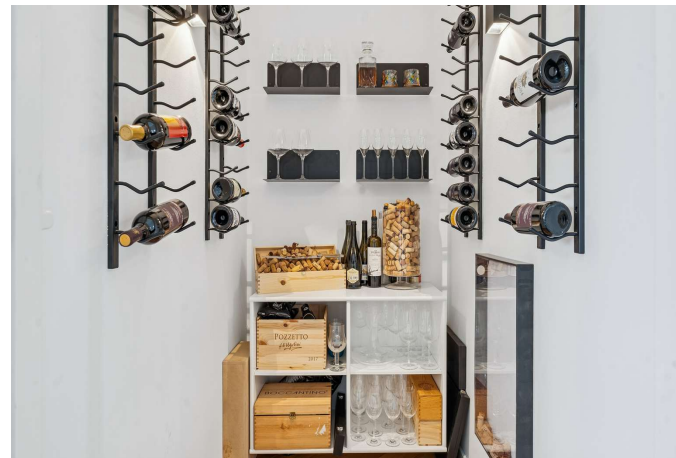
Ansvarlig ejendomsmægler: Julie Holst Mosegaard



Adresse: Mirabellehøget 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026





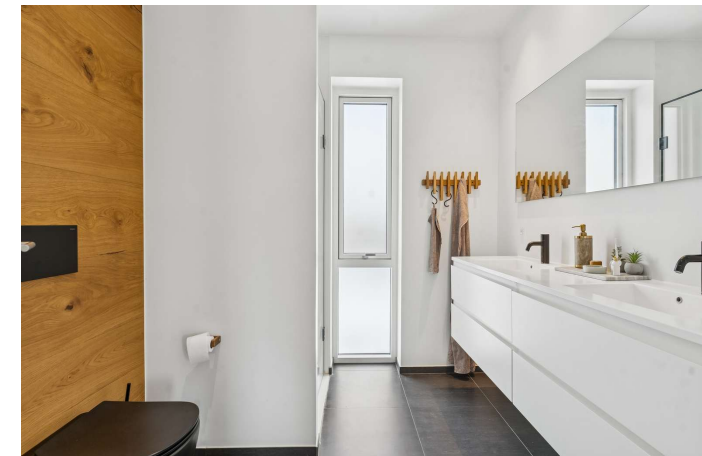
Adresse: Mirabellehøget 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026



Stue

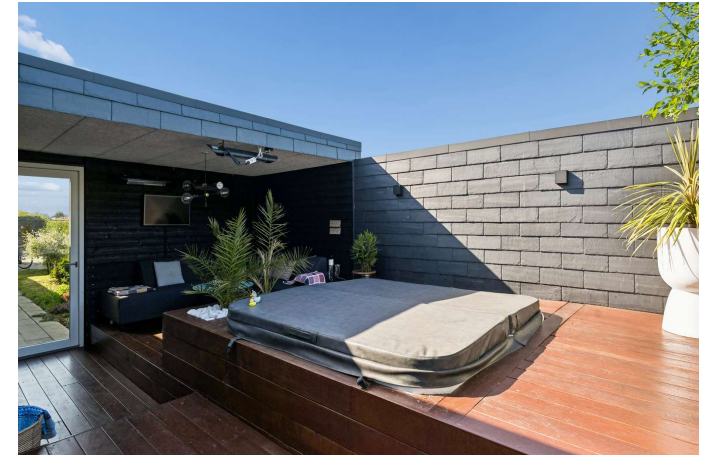




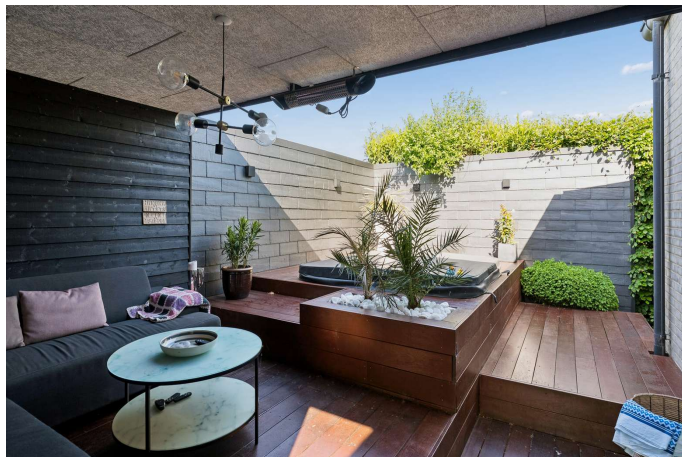
Adresse: Mirabellehøget 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026



Bryggers





Adresse: Mirabellehegnet 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026





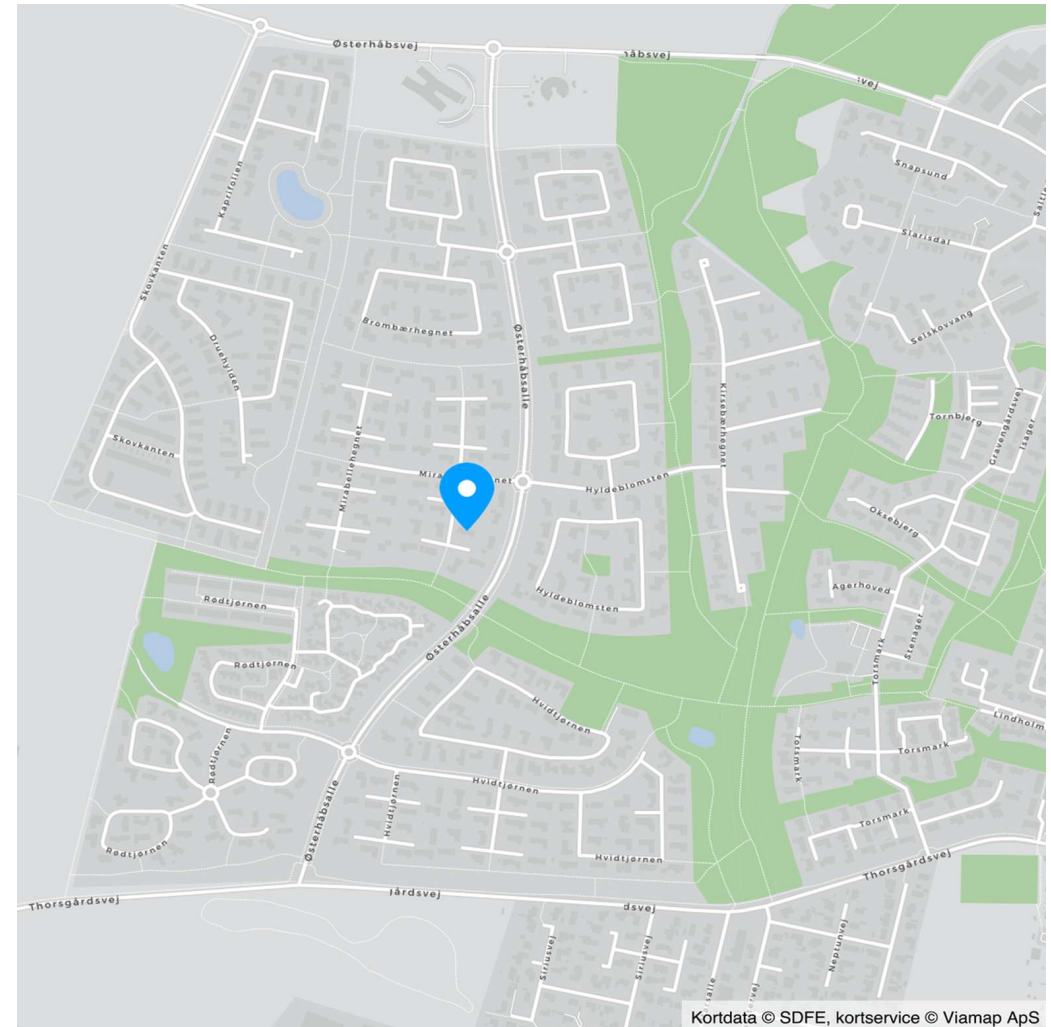
Adresse: Mirabellehøget 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mirabellehøget 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 7hk Torsted By, Torsted  
BFE-nr.: 10227977  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2012

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 3.061.000  
Grundværdi: 855.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.448.800  
Grundlag for grundskyld: 684.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.036 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 185 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 36 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.11.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se side 48 og 49 -  
- Nr. 2: 21.02.2008 - Dekl. om bebyggelse, vej m.v. Påtaleberettiget: Horsens Byråd

**Planer**

Kommuneplan 2025-2037  
Lokalplan 215 - Lokalplan 215 - Boligområde ved Østerhåb

Tilbehør:

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

Køle-fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Thermex), Kogeplade induktion (Siemens), Indbygningsovn (Siemens). 5-6 personers udespa fra Neptun kan medfølge. Der er mulighed for fiber.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mirabellehegnet 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.131 Forbrug: 3.616 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgssopstillingens 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 A2010



Adresse: Mirabellehøget 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.489	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	5.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.137
Rottebekæmpelse	kr.	177	I alt	kr.	4.533.987
Grundejerforening	kr.	3.000	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.		
Husforsikring	kr.	4.373			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.905			

**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: Mirabellehøget 9, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 6962361  
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 09.07.2026

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. 3.228.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 411.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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 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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

Afvigelser i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækning ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket

kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.