



REAL

Sydvestvej 1, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.855	Grund m ²	873
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **6962536**

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: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026



Velholdt villa med rummelig kælder og attraktiv beliggenhed i Syd-byen

På Sydvestvej 1 får du en velholdt og indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed i et af Horsens' mest eftertragtede kvarterer. Her bor du tæt på hverdagens nødvendigheder med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport og Horsens centrum – samtidig med, at du kan nyde roen i et veletableret villakvarter.

Boligen byder på 134 veldisponerede kvadratmeter, hvor hjemmets naturlige samlingspunkt er den lyse opholdsstue med et skønt lysindfald og god forbindelse til spiseafdelingen. Herfra er der udgang til den hyggelige terrasse og den ugenerede have, som danner de perfekte rammer om både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Køkkenet ligger centralt i boligen med god skabs- og bordplads, og planløsningen rummer desuden fire gode værelser, som giver plads til både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæster. De to badeværelser – begge med gulvvarme – bidrager til en funktionel hverdag, hvor der er god plads til hele familien.

Den højloftede kælder udgør et stort aktiv for ejendommen. Med sine mange anvendelsesmuligheder får du masser af ekstra plads til hobbyaktiviteter, værksted, opbevaring, træningsrum eller andre formål, der passer til familiens behov.

Udvendigt fremstår ejendommen med en dejlig grund på 873 m² med gode muligheder for både leg, afslapning og udeliv. Taget er udskiftet omkring år 2000, og boligen opvarmes med fjernvarme, hvilket sikrer en stabil og komfortabel opvarmningsform.

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: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Værelse



Værelse

Adresse: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026



Stue



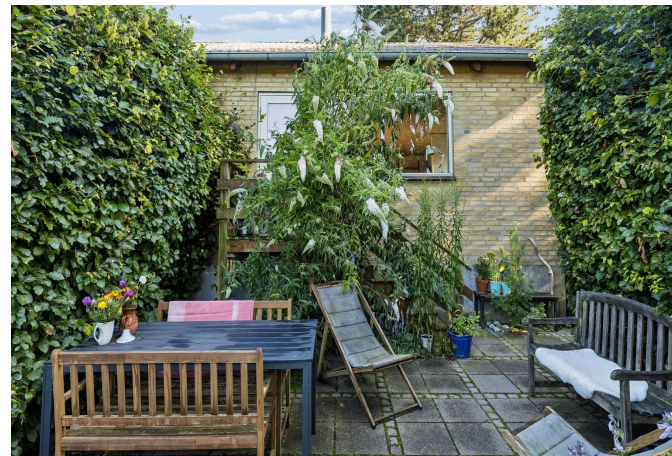
Stue



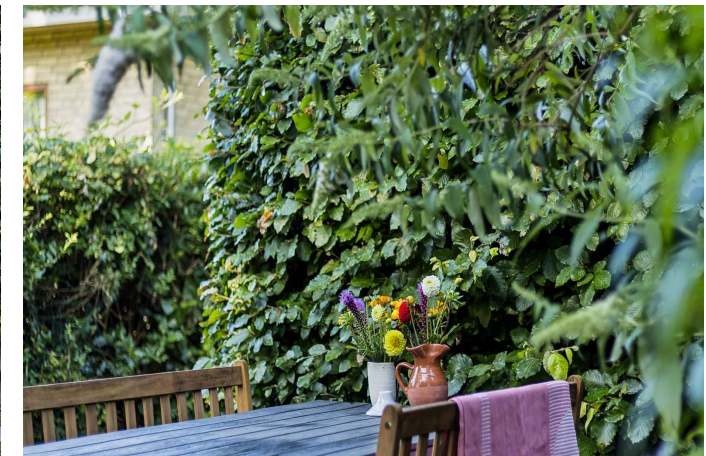
Alrum



Ejendommen



Have



Have



Adresse: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 12bf Tyrsted By, Tyrsted
BFE-nr.: 4338745
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963

Arealer**

Grundareal: 873 m²
Boligareal i alt: 134 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 71 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.412.000
Grundværdi: 681.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.129.600
Grundlag for grundskyld: 544.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.03.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 02.11.1977 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 02.11.1977 - Dok om hegn, hegsmur mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 18.11.1977 - Dok om adgangsbegrænsning

Planer

Kommuneplan 15BO24 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

Tilbehør:

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

Emhætte (Blomberg), Ovn (Voss), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (zanussi), Kogeplade (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.597 Forbrug: 18 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovnen er fra før 2003

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 5.761
kr. 4.740
kr. 7.159
kr. 4.604

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 13.250
I alt kr. 1.908.250

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. 22.264

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: Sydvestvej 1, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 14.08.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.775.000
Nr. 6: hovedstol kr. 222.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 forurennet.

Kloakseparering

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne

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.