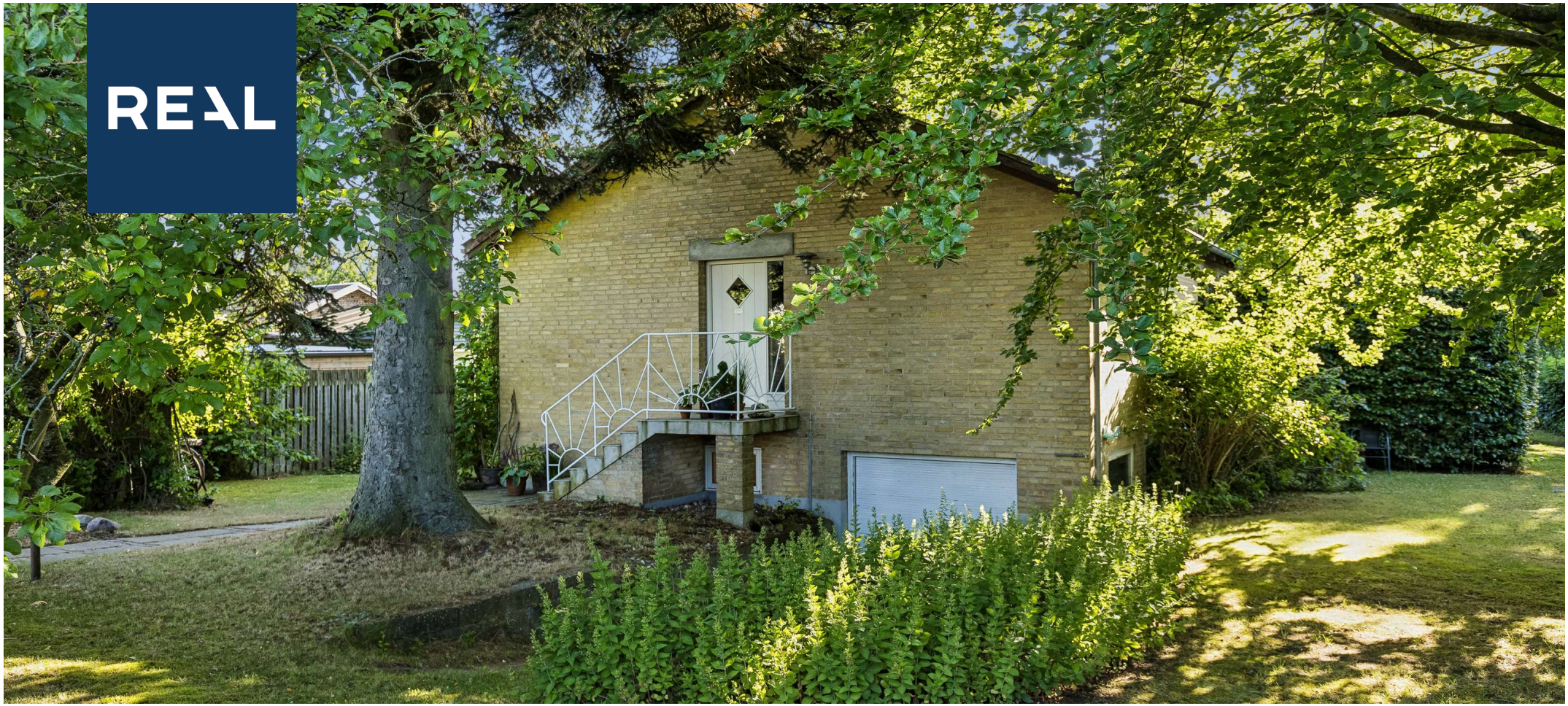


Sydvestvej 1, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**134**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.904**	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

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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. 1.904

Dato: 23.11.2026



Velholdt villa med rummelig kælder og attraktiv beliggenhed i Sydbyen

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.11.2026



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Værelse



Værelse

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.11.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.11.2026



Stue



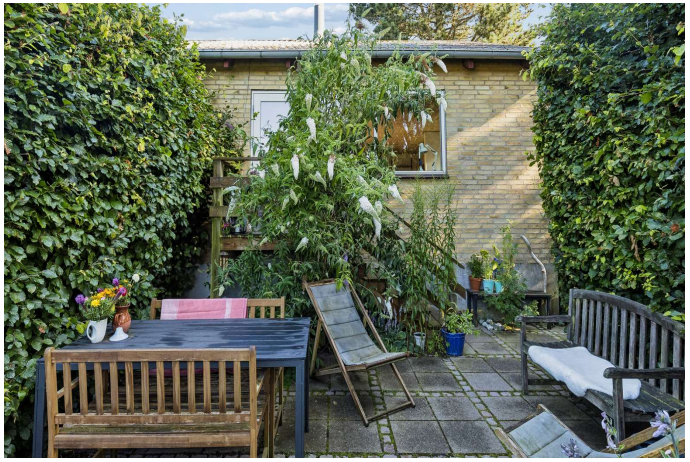
Stue



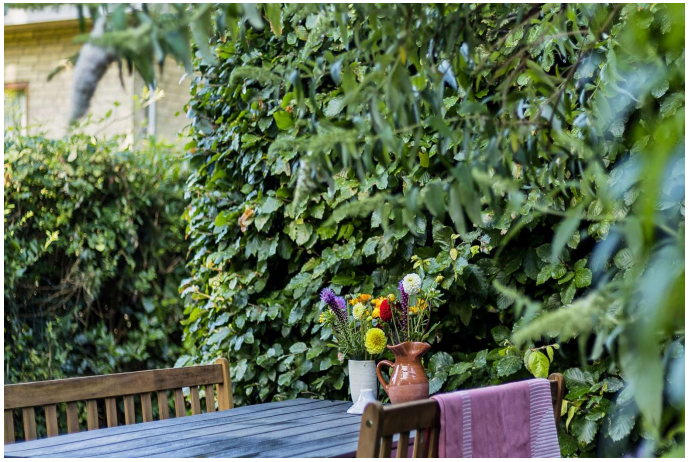
Alrum



Ejendommen



Have



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.520.000
Grundværdi:	702.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.216.000
Grundlag for grundskyld:	561.600

Arealer**

Grundareal:	873 m^2
Boligareal i alt:	134 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m^2

** 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: 17.03.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 02.11.1977 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 02.11.1977 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 31 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovnen er fra før 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme udgør kr. 17.074,38.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret før1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen angivne 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

Sagsnr.: 6962536
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.202
Grundskyld	kr.	4.886
Husforsikring	kr.	7.159
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	4.604
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.851

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.916.317

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/kreditorskifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sydvestvej 1, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 6962536 Ejerudgift/md.: kr. 1.904	Dato: 23.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.