Rolighedsvej 3, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**81**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.708**	Grund m²	**578**
Byggeår	**1900**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6962231**

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 04.04.2026

Sjælden mulighed for nybyg i byen

Midt i Horsens – på et lille, roligt og lukket vænge, finder du Rolighedsvej 3 – en villa, der i sin nuværende stand står klar til nedrivning, og dermed åbner døren for en enestående mulighed til dig, der ønsker at skabe dit drømmehjem fra bunden. Her får du en sjælden kombination af fredelige, trygge rammer og en helt central beliggenhed med kort afstand til både by, fjord og natur.

Grunden er en spændende mulighed for nybyggeri og ideel til fx. opførelse af en moderne, energirigtig villa med plads til liv, arkitektur og individualitet. Her kan du selv definere rammerne: drømmer du om en tagterrasse? En bolig i et eller flere plan? Egen garage og privat parkering? Så er muligheden netop her!

Nuværende villa er tilsluttet fjernvarme og separatkloakeret.

Med en overskuelig grundstørrelse bliver haven dejlig nem at holde, og du får mulighed for at prioritere boligens indretning, funktionalitet og æstetik – alt sammen efter dine egne behov og ønsker.

Beliggenheden er i særklasse og svær at overgå. Du bor i gåafstand til både Langelinie, fjorden og den hyggelige lystbådehavn, hvor du kan nyde sommerens lange aftener ved vandet. Du er også i gåafstand til gågaden med butikker, caféer og kulturliv, og du har samtidig nem adgang til grønne områder som Lunden, der inviterer til afslapning, motion og natur midt i byen. Det lille vænge er præget af nye, flotte boliger og har en populær stemning, hvor byen møder ro og natur.

Rolighedsvej 3 henvender sig til flere målgrupper: det etablerede par med eller uden børn, det midaldrende par som ønsker at flytte tættere på byen, eller familien med store teenagere, som vil nyde nærheden til bylivet.

Dette er en investering i livskvalitet og en sjælden mulighed for at bygge nyt i et område, hvor byggegrunde sjældent udbydes. Med Rolighedsvej 3 får du det bedste fra alle verdener – og muligheden for at skabe dit hjem, præcis som du ønsker det.

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

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 04.04.2026

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 04.04.2026

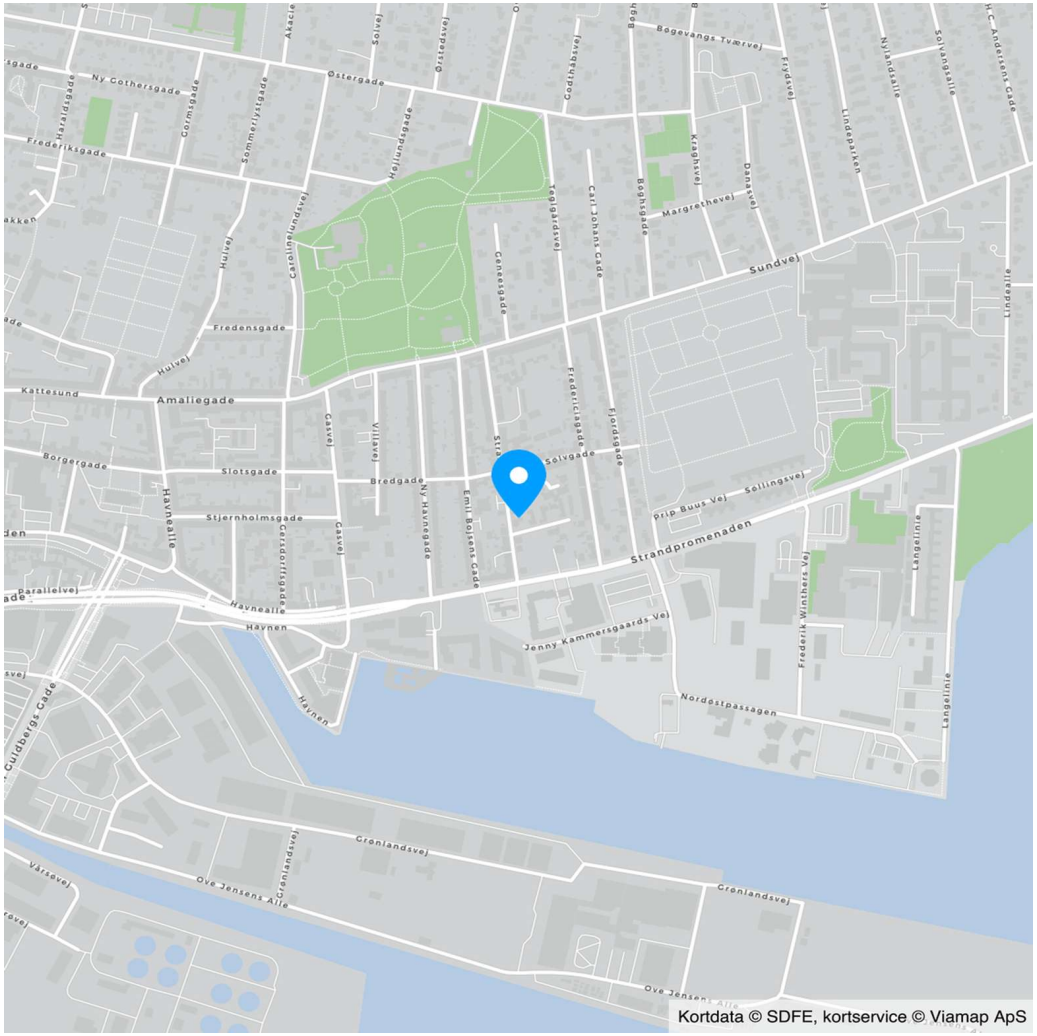
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 04.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	619b Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5646436
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.556.000
Grundværdi:	1.021.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.244.800
Grundlag for grundskyld:	816.800

Arealer**

Grundareal:	578 m^2
- heraf vej	99 m^2
Boligareal i alt:	81 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	49 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: 18.05.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.12.1908 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 55_BD_482

Planer
Kommuneplan 10BO03 - Kommuneplan 2021-2033

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

Ingen

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 04.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.348
Grundskyld	kr.	7.106
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	125
Husforsikring, anslået	kr.	4.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.495

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.750
I alt	kr.	1.209.800

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.

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

Adresse: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 6962231 Ejerudgift/md.: kr. 1.708	Dato: 04.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Byzone
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 forurenet.

Oplysning om foreløbige
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Om grunden
Ejendommen har en bevaringsværdi katagoriseret til 6, Der er dog tidligere opnået nedrivningstilladelse. Denne skal søges på ny. Der er ingen lokalplan, hvorfor følgende bebyggelsesprocenter er gældende:
- 60 pct. for etageboligbebyggelse.
- 40 pct. for helt eller delvist sammenbyggede enfamilieshuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse. - 30 pct. for fritliggende en - og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.
- 45 pct. for anden bebyggelse, herunder bebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1-4, og etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt hertil

Horsens Kommune har endvidere udtalt, at der må bygges 8,5 meters højde foruden kælder og materialevalg er ikke reguleret i en lokalplan eller deklaration, men må ikke være give reflekterende gener overfor naboer.

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.