

REAL



Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	4.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.436	Grund m2	939
Byggear	2009	Energimærke	C

Sagsnr. **6961751**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025



Beskrivelse:

Unik kvalitetsvilla på skovparcel med 69 m2 opvarmet garage/værksted

Velkommen til denne enestående villa, der tilbyder et harmonisk samspil mellem moderne komfort og naturskøn beliggenhed. Opført i 2009, strækker boligens imponerende 175 m2 sig over en gennemtænkt planløsning, der er både rummelig og fleksibel. Her har du mulighed for at skabe ekstra rum med hemse eller en ekstra stue, alt efter familiens behov. Villaen er udstyret med Svane inventar af høj kvalitet, som sikrer funktionalitet og æstetik.

Ejendommen byder på lyse og imødekommende overflader, hvor den røde tråd gennem hele huset skaber en sammenhængende stiloplevelse. Ejendommen er gennemmuret og har integreret ventilationsanlæg der sørger for et sundt indeklima året rundt, mens den indbyggede pejs tilfører varme og hygge i de kolde måneder.

Boligen mødes med et indbydende overdækket indgangsparti til entreen med fordeling til 3 store værelser med badeværelse samt en forældreafdeling med garderoberum og eget badeværelse. Du kan ligeledes fra entreen træde ind i boligens store køkken alrum med masser af lysindfald, vaskeø med bl.a. quooker vandhane, indbygget pejs og udgang til ugeneret, sydvendt terrasse. På tagetagen findes udsigtsstuen med ovenlysvinduer og udgang til altanterrassen med udsigt ud over området. Til sidst findes bryggers med direkte adgang til den store dobbeltgarage med elporte.

Den murede garage/værksted på hele 69 m2 er ikke blot praktisk men også luksuriøst med gulvvarme og højt til loftet – perfekt til bilentusiasten eller gør-det-selv-projekter. Fra garagen er der adgang til ydermere opbevaring i form af et godt isoleret loftrum.

Udenfor venter en nem have med mange m2 flisebelægning samt privatlivets fred i det lukkede vænge. Beliggenheden kunne ikke være bedre; her bor du i et attraktivt kvarter kendt for sin børnevenlighed blandt de unikke skovparceller. Med kort afstand til skole, indkøb samt sportsfaciliteter får familien let adgang til hverdagens nødvendigheder samtidig med nærheden til naturen giver ro og rekreation. Her er masser af liv, natur og dyr i haven.

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: Rikke Klausen

Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025



Terrasse



Alrum



Køkken



Køkken



Værelse



Gang

Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

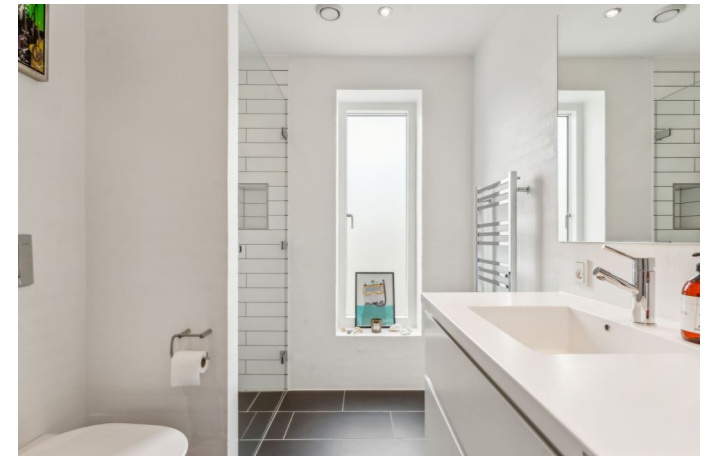
Dato: 09.11.2025



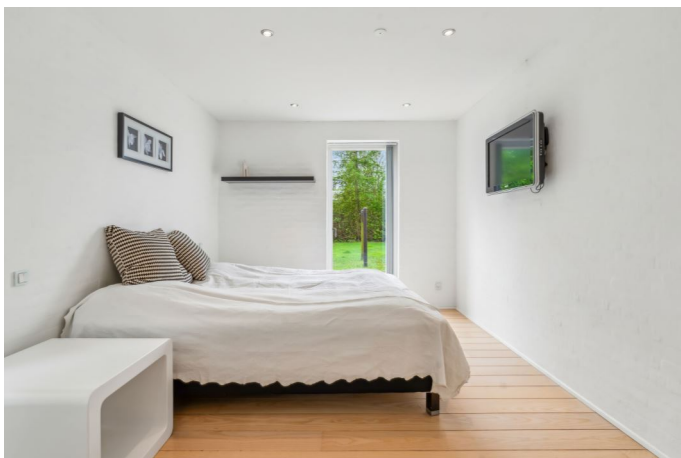
Stue



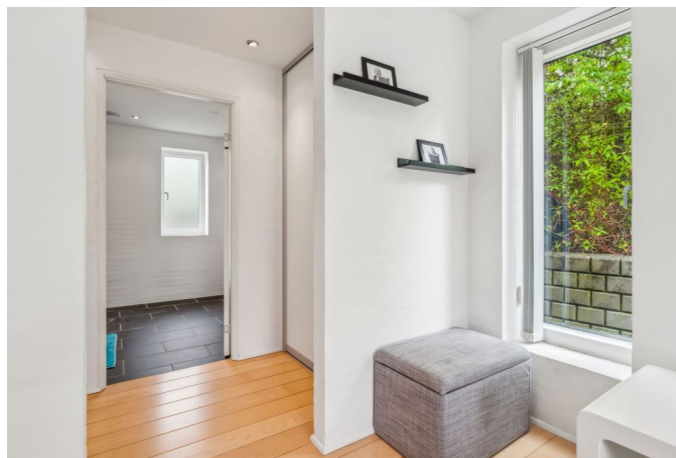
Stue



Badeværelse



Værelse



Walk-in

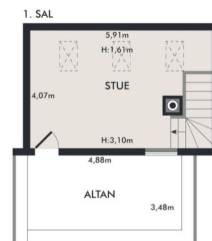


Badeværelse

Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	7 ec Torsted By, Torsted
BFE-nr.:	10022558
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.466.000 kr.
Grundværdi:	983.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.772.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	786.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	939 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	27 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	47 m ²
Integreret Udhus:	22 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033. Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside.

Lokalplan:

215 - Boligområde ved Østerhåb

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.11.1951 Dok om forsynings-/aflednings mv
Nr. 2 lyst d. 26.05.2006 Deklaration om bebyggelse, vej mv
Nr. 4 lyst d. 18.07.2019 Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og
Egebjerg

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Amerikaner køleskab (Siemens), fryseskab (AEG), opvaskemaskine (Siemens), indbygningsovn (Siemens), kombiovn (Siemens),
induktionskogeplade (Siemens), emhætte (Thermex), Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 17,13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.881,43.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	5.693	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.327
Husforsikring	kr.	3.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	4.789.677
Grundejerforening	kr.	1.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	602			
Rottebekæmpelse	kr.	190			
Ejerudgift i alt 1 år		29.236			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.920 md./ 299.041 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.171 md./ 242.051 år v/26,48%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.11.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.328.754	1.379.930	1.379.210	DKK	2,28	117.071	14,50	2,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kirsebærhegnet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Fradrag i grundværdien for forbedringer

Køber gøres opmærksom på, at der i 2007 er givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelelse 2011. Grundforbedringsfradraget gælder som udgangspunkt i 10 år. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

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.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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



Adresse: Kirsebærhegnet 18, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 6961751
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 09.11.2025

om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers
ejendomsmægler uvedkommende.

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.