



REAL

P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	94
Kontant	1.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.531	Grund m ²	986
Byggeår/ombygget	1924/2002	Energimærke	E

Sagsnr. **6962357**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / 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: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026



Charmerende villa med historie og atmosfære i hjertet af Hovedgård

Der findes boliger, som ikke bare er villaer, men er hjem med sjæl og charme. På P C Jensensvej i Hovedgård gemmer der sig netop sådan en villa – et sted, hvor historie, charme og atmosfære går hånd i hånd - Ude som inde. Vi byder Jer velkommen til "Skrænten" – en yderst charmerende og meget smuk muremestervilla fra 1924, der emmer af sjæl og historie.

Villaen er beliggende midt i Hovedgård på en stille, fredelig og meget børnevenlig adresse, hvor både natur og byliv er lige uden for døren. Allerede ved ankomsten mærker man, at dette er et hjem med noget helt særligt at byde på. Her er de originale detaljer nænsomt bevaret: smukke plankegulve, stuer én suite, hyggelig karnap, fritlagte bjælker og afsyrede egetræsdøre, som tilsammen skaber en helt unik atmosfære. Samtidig er boligen løbende optimeret og fremstår meget velvedligeholdt – klar til at danne rammen om et nyt kapitel for sine kommende ejere. Boligens hjerte er de to stuer én suite, hvor brændeovnen spreder hygge, og de store vinduespartier giver et smukt kig ud til haven. Herfra flyder hverdagslivet naturligt mellem samvær og ro. Køkkenet rummer plads til spisebordet og fungerer som et praktisk samlingspunkt. I kælderen findes et funktionelt vaskerum samt disponible rum med masser af muligheder – perfekt til opbevaring, hobby eller kreative projekter. På førstesalen finder I to gode værelser, hems samt et badeværelse, som fuldender indretningen.

Haven er en sand perle. Den skråner let og giver en fantastisk stemning med masser af plads til udeliv og hyggelige kroge, hvor både store og små kan nyde tilværelsen. Her finder man blandt andet et smukt magnolietræ, der blomstrer op som et malerisk syn om foråret – et oplagt sted at nyde morgenkaffen eller en rolig stund i solen. Villaen har desuden stor garage med nyere elport.

Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen selv. Med "anlægget" - som er byens flotte legeplads, og selvfølgelig skoven som nærmeste nabo, får man naturskønne omgivelser helt tæt på. Samtidig er der kun få minutters gang til skole, daginstitution, indkøb, fritidsaktiviteter, friluftsbad og offentlig transport.

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.

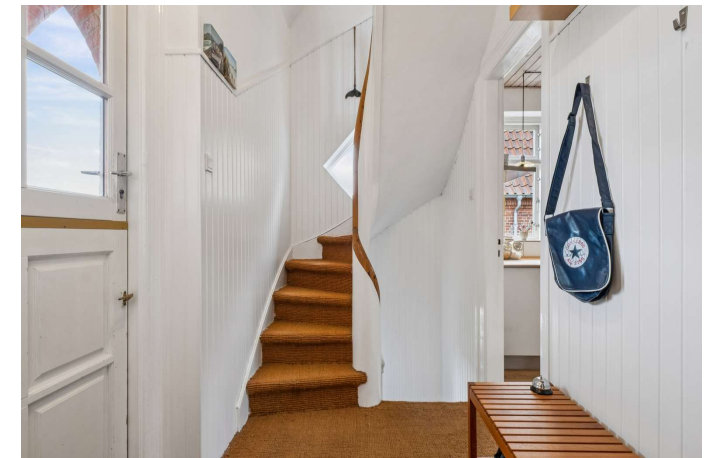
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Andersen

Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026





Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026



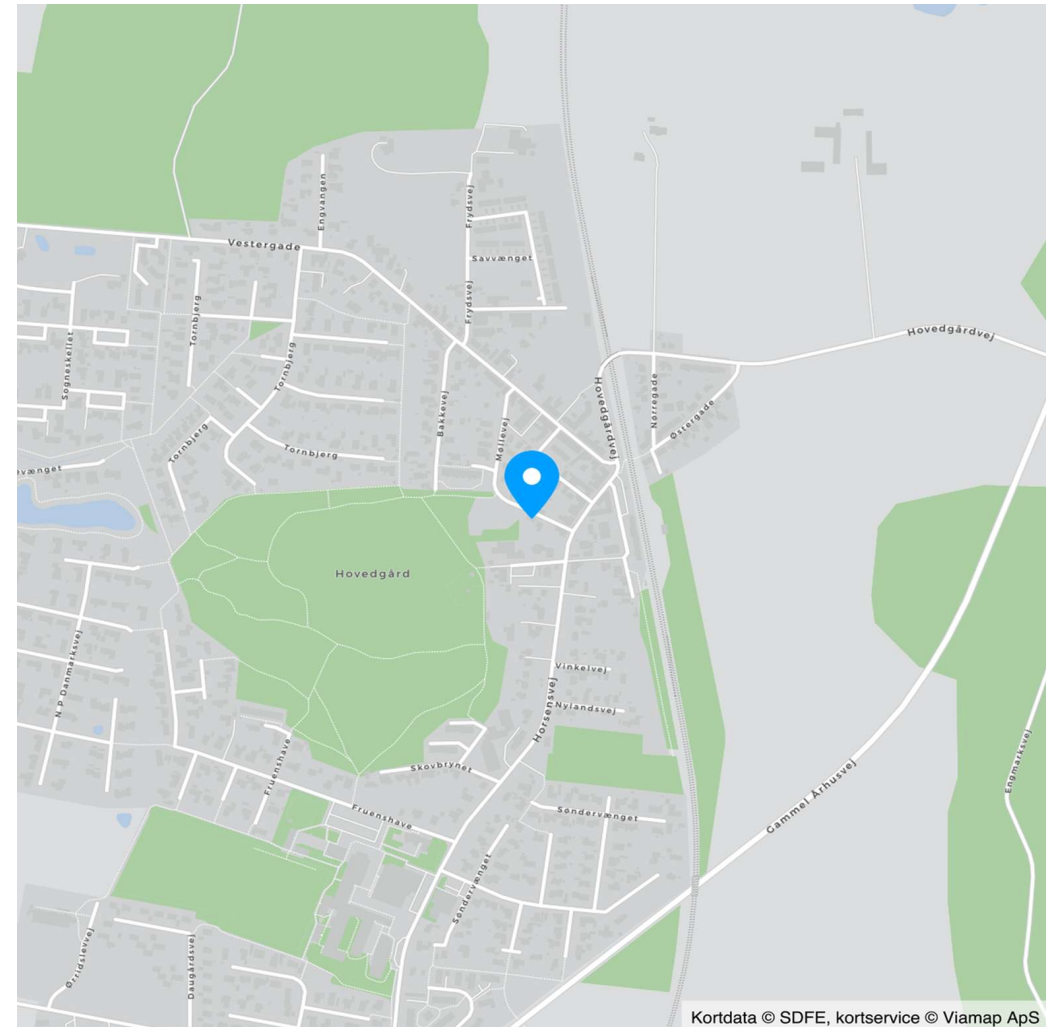
Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2hæ Hovedgård By, Ørridslev
BFE-nr.: 4295900
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1924/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.457.000
Grundværdi: 606.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.165.600
Grundlag for grundskyld: 484.800

Arealer**

Grundareal: 986 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 55 m²
Garage: 20 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.11.1924 - Dok om færdselsret mv, Vedr 2HÆ

Planer

Kommuneplan 34B001 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), opvaskemaskine (Siemens), emhætte, komfur (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 26 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 er kr. 10.783,49

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.945	Kontantpris	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	4.218	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Skorstensfejning	kr.	432	I alt	kr.	1.465.842
Rottebekæmpelse	kr.	114			
Husforsikring	kr.	4.751	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.374		

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: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 10.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Hovedgård

På hjemmesiden www.hovedgaard.dk findes Hovedgård Byportal. Her kan du bl.a. få et overblik over de foreninger, institutioner og forretninger der er i Hovedgård. Derudover har byen en masse dejlige løbe- og gåruter som kan ses på siden www.hovedgaardff.klub-modul.dk (findes under fanen aktiviteter).

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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 5, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

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.

Afvisninger på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er afvigelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet ejendommens brændeskur på ca. 12 m² ikke er noteret på BBR.

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.