

# Villavej 33, 8700 Horsens

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Rækkehus** | Bolig m$^2$ | **98** |
| Kontant | **2.099.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **1.839** | Grund m$^2$ | **165** |
| Byggeår | **1897** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **700-0699**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

# 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: Villavej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 700-0699
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 23.11.2026



**Charmerende rækkehus med have tæt på havnen**

På hyggelige Villavej venter et indflytningsklart rækkehus, hvor charmen fra 1897 møder moderne komfort og en attraktiv beliggenhed. Her får I 98 m² bolig i fin stand, suppleret af en anvendelig kælder og en lukket have med terrasse. Et hjem til jer, der ønsker både byliv og en rolig base i hverdagen.

I stueplan byder entréen velkommen og giver adgang til hjemmets opholdsafdeling med køkken-alrum og stue. Køkkenet fra 2020 danner en tidssvarende ramme om madlavningen, mens alrummet inviterer til måltider og samvær. I stuen er der plads til at skabe en hyggelig afdeling, hvor dagen kan rundes af med en god bog eller en film.

På første sal ligger boligens to værelser og badeværelset. Værelserne kan indrettes efter jeres behov, eksempelvis som soveværelse og børneværelse eller med plads til hjemmekontor. Fordelingen samler de private rum på en separat etage, mens stueplanet er helliget hverdagens fælles liv.

Huset er løbende opdateret med flere væsentlige forbedringer, i 2013, 2014 og 2022. Taget er fra 2013 og størstedelen af vinduerne i stueplan og 1. sal er blevet udskiftet til træ/alu, ligesom der er skiftet yderdøre, samt etableret udgang til haven fra stueetagen. Sammen med det nyere køkken bidrager opdateringerne til en bolig, hvor I kan flytte ind og begynde at sætte jeres eget præg.

Kælderen rummer toilet, vaskerum og to disponible rum, som giver praktisk ekstra plads til opbevaring og hverdagens gøremål. Udenfor venter den lukkede have med terrasse, hvor I kan nyde kaffen, samle venner til middag eller blot finde et fredeligt pusterum under åben himmel.

Beliggenheden er noget helt særligt. Villavej er en stemningsfuld gade, hvor roen går hånd i hånd med byens muligheder. I har kort afstand til Langelinie, havnen og centrums caféer, restauranter og shopping. Lunden ligger også i nærheden med grønne omgivelser og mulighed for skønne gåture.

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: Jakob Viborg Iversen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Villavej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 700-0699
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 23.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Villavej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 700-0699
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 23.11.2026















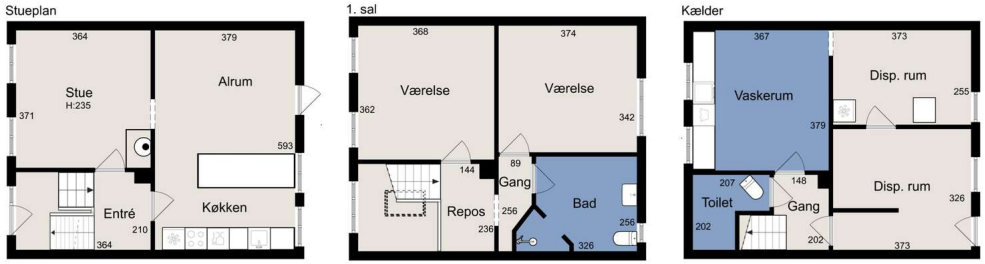
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

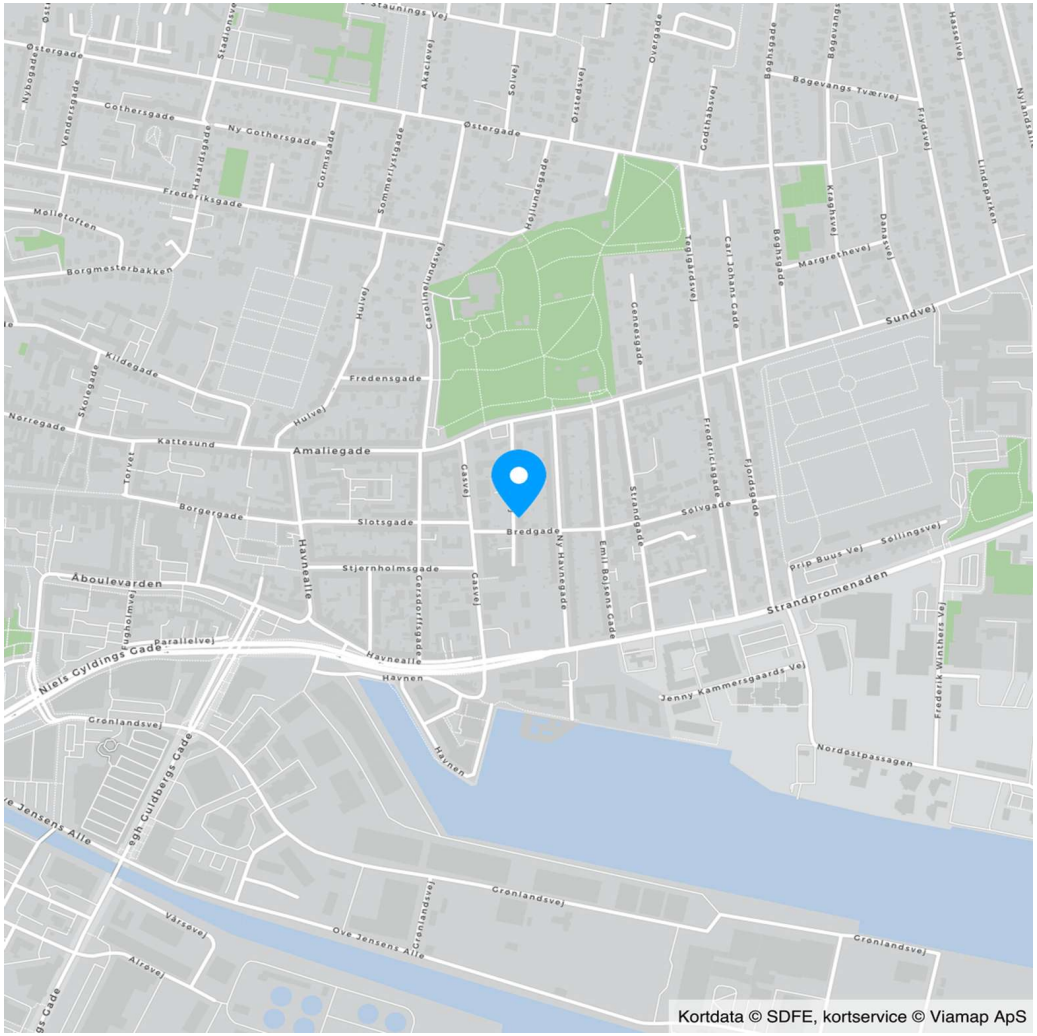
Adresse: Villavej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 700-0699
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 23.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Villavej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 700-0699
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Rækkehus |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Horsens |
| Matr.nr.: | 129dz Horsens Markjorder |
| BFE-nr.: | 5643886 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1897 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.859.000 |
| Grundværdi: | 733.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.487.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 586.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 165 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 98 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 56 $m^2$ |

** 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.

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

Komfur (Gram), Emhætte (IKEA), Opvaskemaskine (Gram), Køle/fryseskab (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 05.05.1891 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 19.02.1895 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 06.11.1971 - Dok om indretning af badeværelse mv

**Planer**
Kommuneplan 10BO03 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 346 - Boliger, Bevarende lokalplan, Ny Havnegade og området omkring, Horsens

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Villavej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 700-0699
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.674 Forbrug: 10 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årsforbruget er for perioden 01.07.25 - 30.06.26

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 C


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Villavej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 700-0699
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 23.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.585 |
| Grundskyld | kr. | 5.102 |
| Renovation | kr. | 2.434 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 104 |
| Skorstensfejning | kr. | 627 |
| Husforsikring | kr. | 6.220 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.071 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.099.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 14.450 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.751 |
| Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 7.500 |
| I alt | kr. | 2.127.701 |

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.820 md. / 141.834 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.465 md. / 113.583 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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: Villavej 33, 8700 Horsens<br>Kontantpris: kr. 2.099.000 | Sagsnr.: 700-0699<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.839 | 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. 4: hovedstol kr. 1.276.000
Nr. 5: hovedstol kr. 162.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**
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.

**Områdeklassificeret forurening:**
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Midt, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Brændeovn:**
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Bevaringsværdi:**
Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

**Planforhold:**
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

**Kloakering:**
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.
Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.