



REAL

Højvangsalle 11, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	186
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.466	Grund m ²	1.471
Byggeår/ombygget	1927/2008	Energimærke	B

Sagsnr. **6962623**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Højvangsallé 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026



Højvangsallé 11 er en af den slags ejendomme, der sjældent kommer til salg. En smuk muremestervilla oprindeligt fra 1927, der med respekt for villaens oprindelige arkitektur er moderniseret og udbygget. Her går klassisk arkitektur, moderne komfort og en helt enestående beliggenhed op i en højere enhed. Ejendommen ligger som en privat oase i overgangen mellem villakvarteret og det åbne landskab – helt ugeneret og med en udsigt, der ganske enkelt er svær at konkurrere med.

Her får I ikke bare én udsigt, men forskellige kig fra hele tre sider af ejendommen. Mod fjorden åbner landskabet sig, mens skov, marker og Horsens by danner et levende panorama i og omkring huset. Fra soveværelset kan dagen begynde med den smukkeste udsigt over fjorden, og gennem husets mange vinduer trækkes naturen helt ind i boligen. Det er en beliggenhed, hvor årstidernes skiften og naturens liv bliver en del af hverdagen.

Boligen emmer af sjæl og personlighed. De klassiske muremesterdetaljer med plankegulve, franske døre, karnapper, sprossede vinduer og gennemmurede vægge spiller smukt sammen med den moderne tilbygning, rå vandskurede overflader, flotte granitklinker og et fantastisk lysindfald. Blikket skal også falde på den rustne kunstner-væg i entréen, som skaber et helt unikt look. Her er skabt en bolig med en sjælden varme og atmosfære, samtidig med at moderne komfort er tænkt ind med bl.a. to flotte badeværelser, gulvvarme i hele stueetagen (foruden entréen) samt luft-til-vand-varmepumpe, således har boligen opnået et flot energimærke B.

Den store grund på hele 1.471 m² giver plads omkring huset og understreger følelsen af frihed og privatliv. Frodig beplantning, store græsarealer og flere gode opholdssteder skaber en naturlig forlængelse af boligen. Hertil kommer carport samt et stort, isoleret udhus med varme – oplagt til hobby, værksted eller familiens pladskrævende interesser.

Beliggenheden er ganske enkelt unik. Trods følelsen af at bo frit og midt i naturen er der kun kort gåafstand til bl.a. Højvangsskolen, daginstitutioner og hverdagslivets øvrige faciliteter. Samtidig er fjord med badebro og skov helt tæt på liqesom Horsens by nås nemt.

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

Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026



Køkken



Køkken



Udsigt



Spisestue



Stue

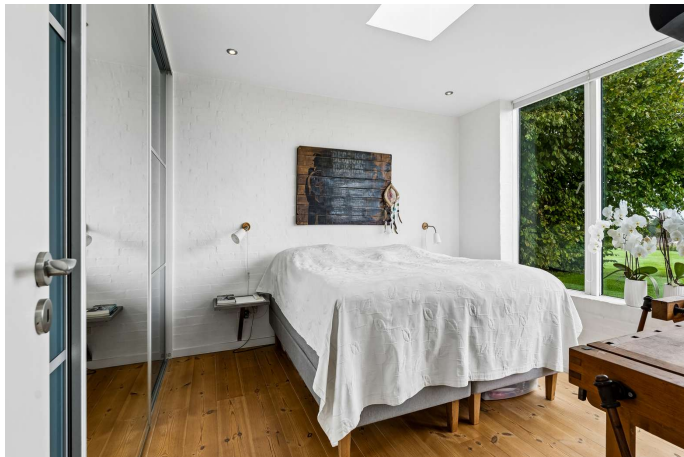


Stue

Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026



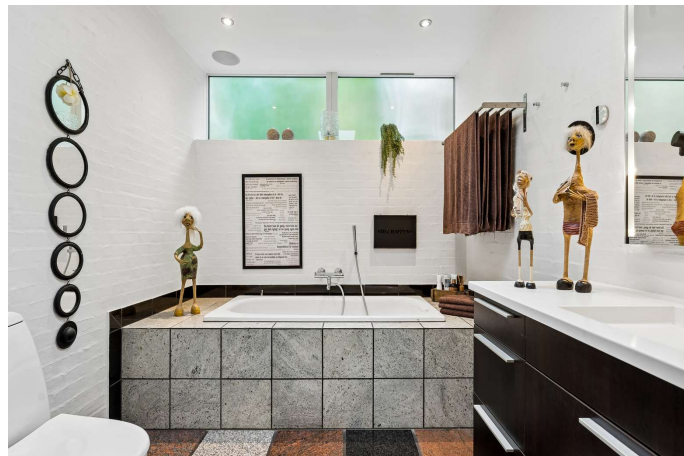
Værelse



Udsigt



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse

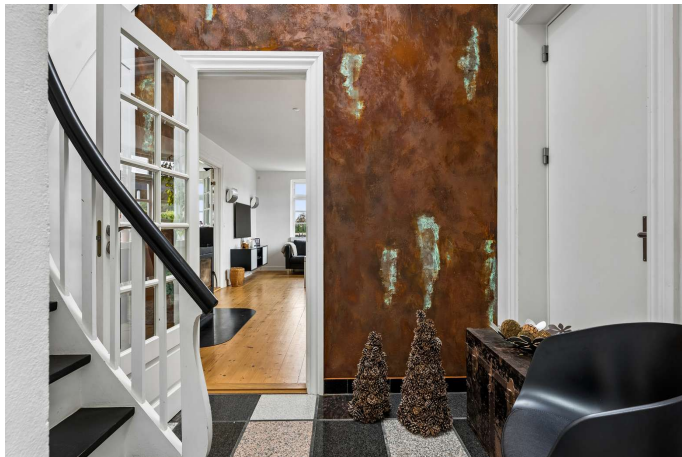


Bryggers

Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026



Gang



Repos



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

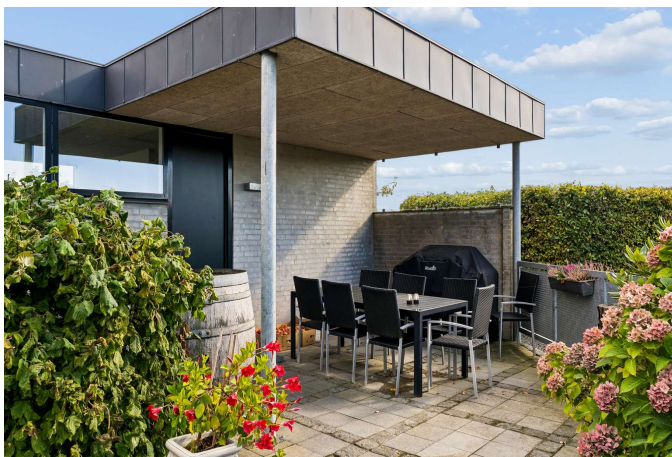
Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

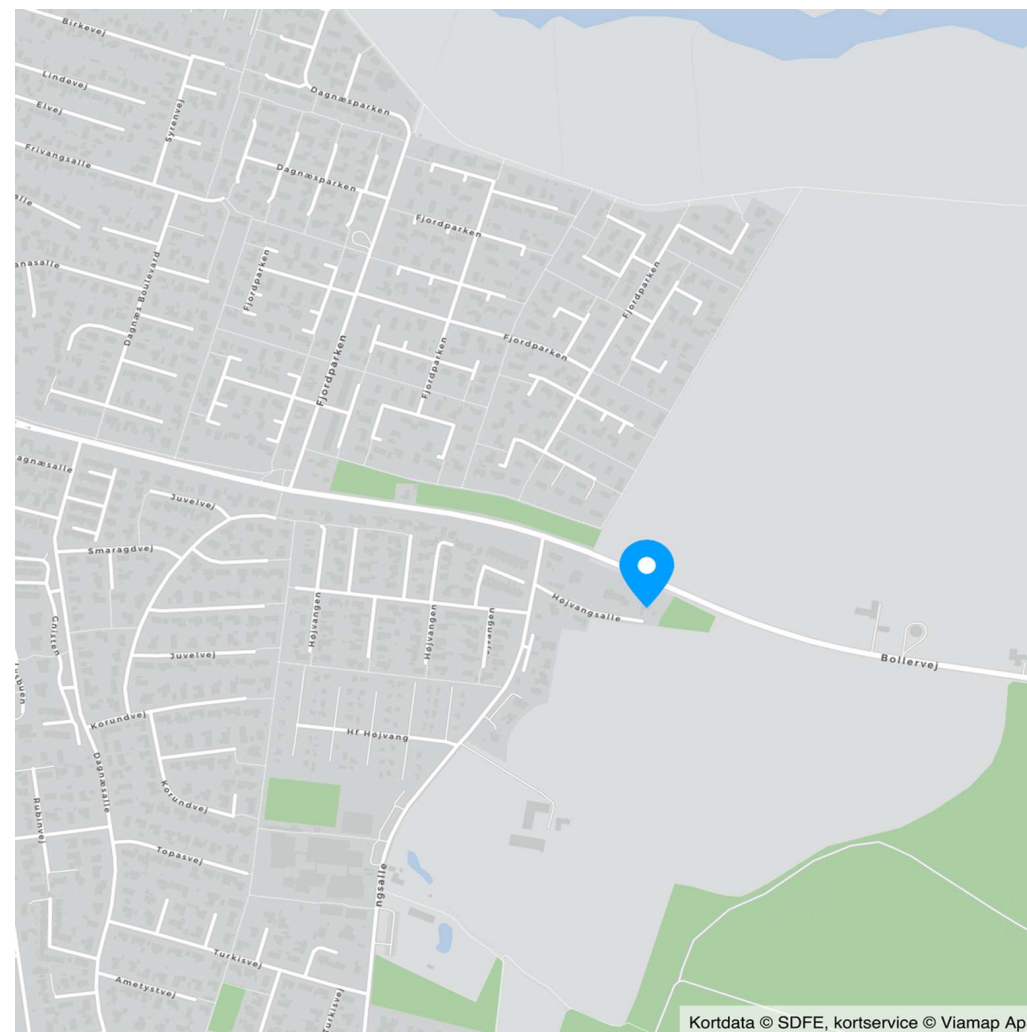
Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 4bt Dagnæs By, Tyrsted
BFE-nr.: 4337297
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1927/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.673.000
Grundværdi: 1.018.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.138.400
Grundlag for grundskyld: 814.400

Arealer**

Grundareal: 1.471 m²
Boligareal i alt: 186 m²

Øvrige arealer:
Indbygget carport: 42 m²
Udhus: 32 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: 23.07.1969 - Dok om hegn, hegnsmur mv, markoverkørsel
- Nr. 2: 16.07.1976 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 24.10.1978 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 01.06.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 24.10.1978 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2

Planer

Kommuneplan 16BO04 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

Tilbehør:

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

Komfur (Smeg, Ovn med kogeplade), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Asko), Køleskab (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 7.488 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i el for 2025 udgør kr. 13.158,73 (dette er inkl. almindeligt husholdningsel)

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	10.906
Grundskyld	kr.	7.085
Husforsikring	kr.	7.878
Kommunale ejendomsbidrag - Renovation, skorstensfejer og rottebekæmpelse	kr.	3.723

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	4.031.599

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 29.592

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: Højvangsalle 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 6962623
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 14.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.959.000
Nr. 7: hovedstol kr. 201.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke af sælger eller tidligere ejere af ejendommen er foretaget ændringer på bygningen, som kræver tilladelse fra kommunen, uden at en sådan tilladelse har foreligget.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovne/pejseindsatser med ukendt produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens bryggers

Køber gøres særligt opmærksom på, at det ene bryggers (det store) ikke er opvarmet.

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.

Bevaringsværdi

Bygningen er registreret som bevaringsværdi niveau 4, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdi kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves,

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.