

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

Lindealle 7, 8700 Horsens

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 119 |
| Kontant | 3.895.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 2.238 | Grund m ² | 542 |
| Byggeår | 1940 | Energimærke | D |

Sagsnr. **700-0175**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / 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: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026



Charmerende villa i sygehuskvarteret med skøn udsigt

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det eftertragtede sygehus-kvarter i Horsens. Her får du en bolig, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder og en beliggenhed, der er svær at slå. Villaen er opført i 1940 og byder på et boligareal på 119 kvadratmeter + 70 kvadratmeter kælder, fordelt over flere plan, hvilket giver masser af plads til familien.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en lys og indbydende entre, der fører dig videre til husets hjerte – det åbne køkken/alrum. Dette rum er ideelt for både hverdagens måltider og festlige sammenkomster med familie og venner. Alrummet har god plads til et stort spisebord, hvor hele familien kan samles til hverdag og sammenkomster, fra alrummet der er direkte udgang til terrassen. Alrummet glider naturligt over i den hyggelige stue, som indbyder til afslapning foran fjernsynet eller med en god bog.

På første sal finder du tre rummelige værelser samt et stort badeværelse udstyret med både bruseniche og et stort badekar – perfekt til selvforkælelse efter en lang dag. Kælderen byder på endnu mere anvendeligt areal med bryggers samt to disponible rum, der kan bruges som hobbyrum, kontor eller noget helt tredje alt efter dine behov.

Udendørs venter en ugeneret have primært anlagt i græsplæne samt flere hyggelige terrasse miljøer, hvor sommerens solrige dage kan nydes fuldt ud. Haven tilbyder også rig mulighed for leg og aktiviteter for børnene eller blot rolig afslapning under åben himmel. Derudover findes her også en garage til bilen.

Beliggenheden på Lindeallé med udsigt til Horsens fjord og over hustage, placerer dig tæt på alt det bedste Horsens har at tilbyde; fra de naturskønne omgivelser ved fjorden og Strandpromenaden til midtbyens livlige café- og kulturliv samt praktiske faciliteter som skoler og indkøbsmuligheder indenfor kort afstand. Området emmer af fredfyldt atmosfære samtidig med at privatlivet respekteres højt blandt de lokale beboere.

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

Adresse: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026



Stue

Stue



Køkken

Køkken

Badeværelse

Adresse: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026



Badeværelse



Værelse



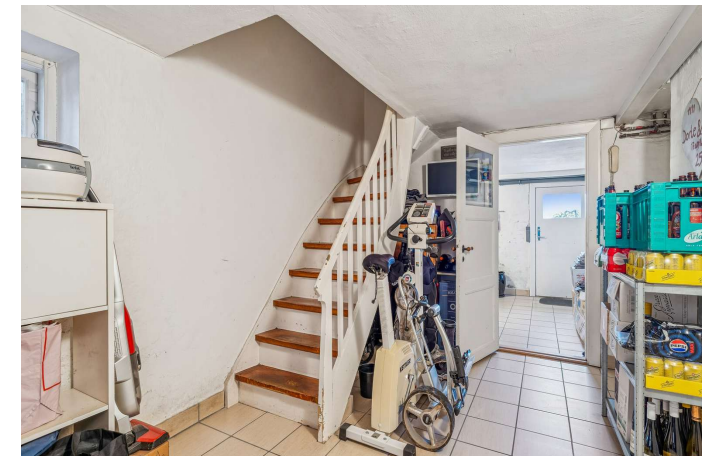
Værelse



Værelse



Gang



Disponibelt rum

Adresse: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

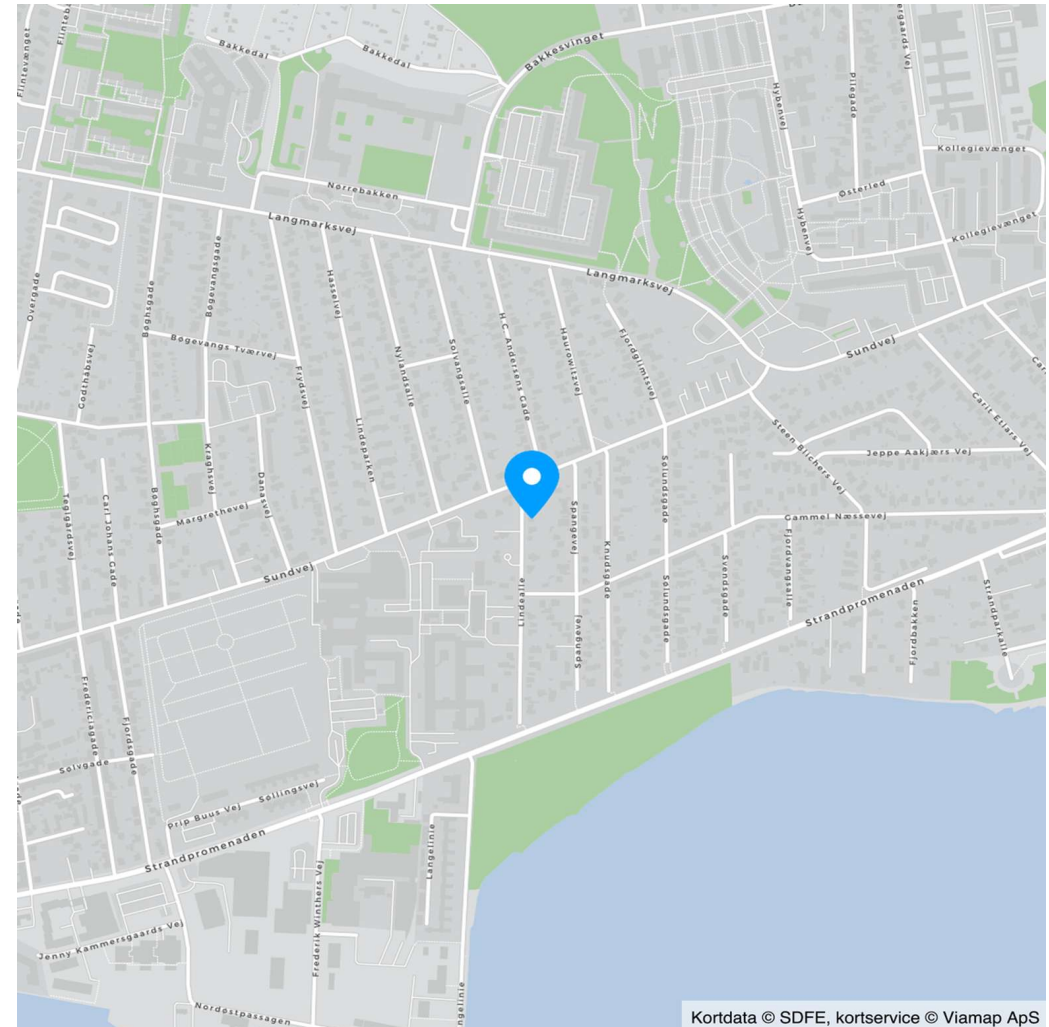
Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Horsens |
| Matr.nr.: | 128bt Horsens Markjorder |
| BFE-nr.: | 5643745 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1940 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.367.000 |
| Grundværdi: | 1.262.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.893.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.009.600 |

Arealer**

| | |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal: | 542 m ² |
| Boligareal i alt: | 119 m ² |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 70 m ² |
| Garage: | 19 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: 20.01.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 15.01.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 11BO12 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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 Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug var i 2024 15,35 MWh kr. 13.516,31

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 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.657 | Kontantpris | kr. | 3.895.000 |
| Grundskyld | kr. | 8.784 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 25.250 |
| Renovation | kr. | 2.915 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.646 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 122 | I alt | kr. | 3.927.896 |
| Husforsikring | kr. | 5.383 | 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. | 26.861 | | | |

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.382 md. / 256.583 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.122 md. / 205.461 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Lindealle 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 700-0175
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.557.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.