



REAL

Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	1.498.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.733	Grund m2	730
Byggear	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **6962252**

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: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse:

Håndværkertilbud i 1-plan - godt beliggende i det populære Torsted

Velkommen til denne 60'er villa, der tilbyder en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Beliggende i det eftertragtede Torsted-område, byder denne ejendom på et boligareal på 147 kvadratmeter og er oprindeligt opført i 1963. Så går du efter nogle gode solide rammer - at forme og indrette til netop dine behov er denne ejendom den oplagte mulighed.

Ejendommen præsenterer sig med de karakteristiske røde mursten med sort fuge, som giver huset et tidløst udtryk. De originale brune døre og skabslåger fra 60'erne tilfører en nostalgisk stemning, mens de hvide træ alu vinduer fra 2013 samt et enkelt 3-lags træ alu vindue fra 2023 sikrer både lysindfald og energieffektivitet. Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket bidrager til en behagelig temperatur året rundt.

Indenfor finder du 3 rummelige værelser - samt potentiale for at skabe endnu et værelse i det opvarmede disponible rum. Her er også muligt at åbne op mellem køkkenet og stuen for at få en mere åben planløsning. Badeværelset er udstyret med brus og gulvvarme, hvilket giver ekstra komfort på kolde morgener. Den store vestvendte udestue indbyder til hyggelige stunder uanset årstid.

Udenfor kan du nyde den dejlige lukkede have mod vest, hvor privatlivet er i højsædet. Her er der rig mulighed for leg og afslapning i solen. På ejendommen findes tilmed en carport med redskabsrum samt et drivhus, så der er plads til både bil og grønne fingre.

Beliggenheden på en stille vej gør dette hjem ideelt for børnefamilier, det unge par eller dem, der ønsker at bo tæt på områdets bekvemmeligheder såsom skole, sportstilbud og indkøbsmuligheder samt nem adgang til større veje/motorvejsnettet.

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: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025



Gang



Køkken



Stue



Udestue



Stue



Værelse

Adresse: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025



Udestue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

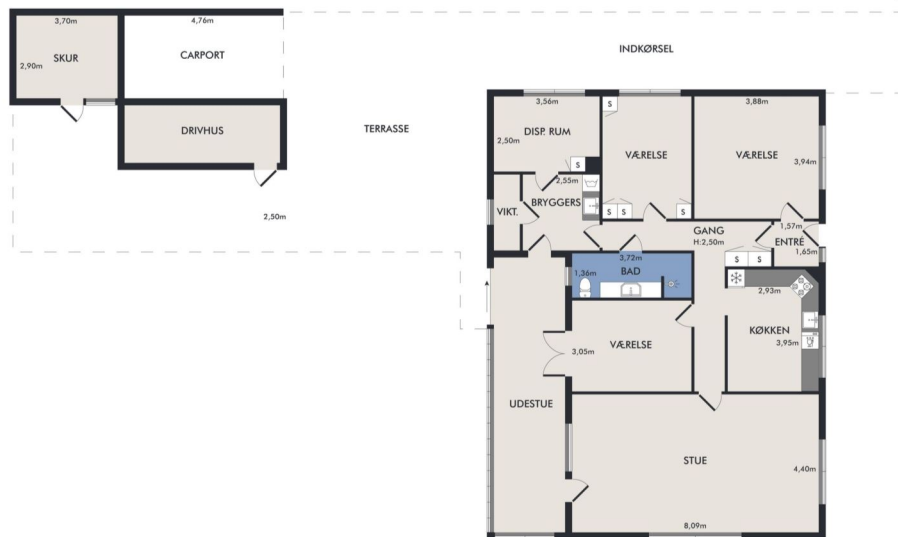


Bryggers

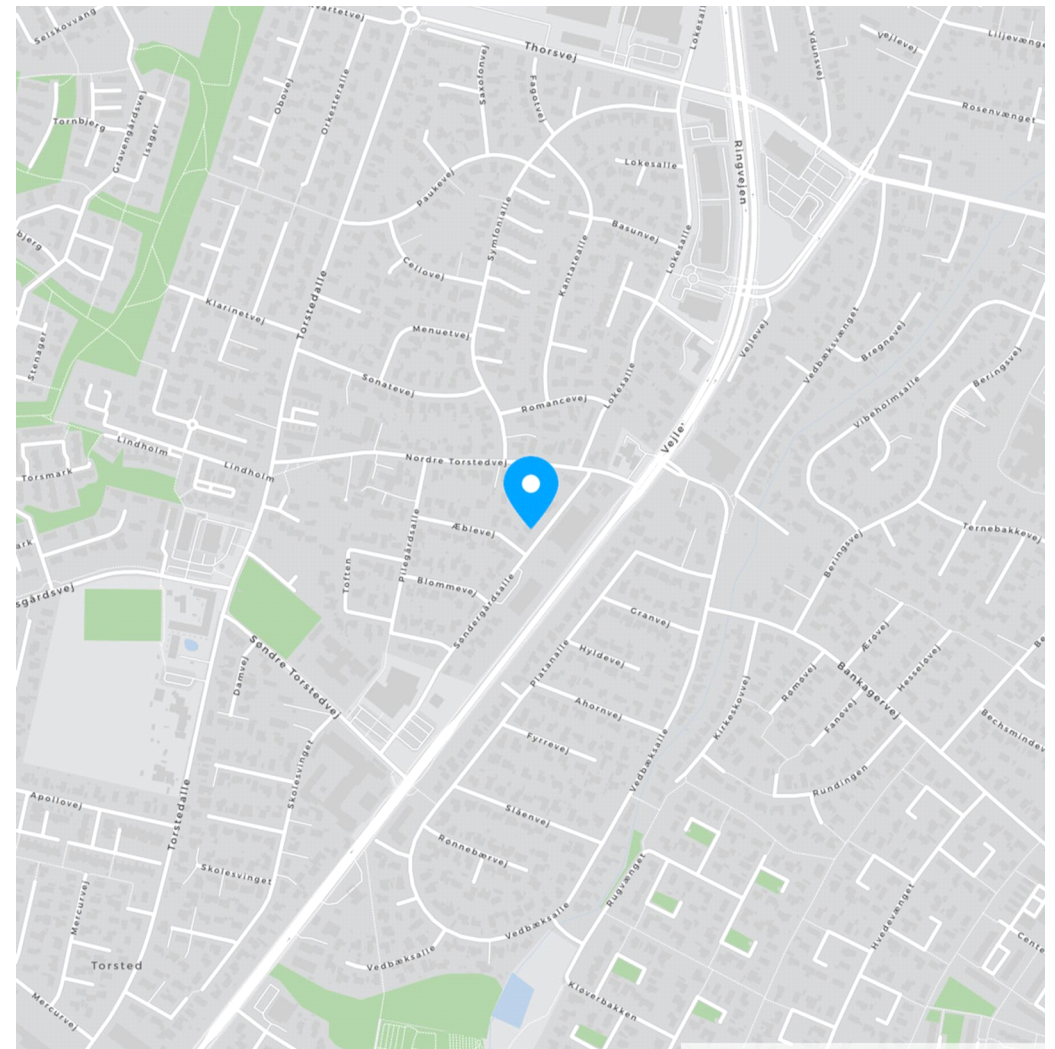
Adresse: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2 eæ Torsted By, Torsted
BFE-nr.:	4334678
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Arealer*

Grundareal:	730 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækket areal:	26 m ²
Carport:	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

Lokalplan:

Byplanvedtægt for Torsted

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.08.2019 Deklaration om tilslutning til kollektiv fjernvarme
Nr. 2 lyst d. 01.10.1926 Dok om højspænding mv
Nr. 3 lyst d. 28.12.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 27.01.1983 Dok om naturgas/anlæg mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.534.000 kr.
Grundværdi:	647.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.227.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	517.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab (Blomberg), opvaskemaskine (Bosch), emhætte, komfur keramisk (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: **Klausul 29008 - Skybrud**

Uanset at der i policen er anført en selvrisiko på 5.000 kr. ved skybrudsskader er der for denne police en selvrisiko gældende på 0 kr. (indeks 2021) for skybrudsskader.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 22,93 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 14.997,13.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Kloakseparering:

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

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.



Adresse: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.259	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.498.000
Grundskyld	kr.	4.503	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	6.551	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.516.772
Rottebekæmpelse	kr.	157			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

20.793

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.124 md./ 97.484 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.499 md./ 77.986 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 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: 11.09.2025
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: Søndergårdsalle 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6962252
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 12.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.