



REAL



## Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>87</b>
Kontant	<b>998.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.709</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.052</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **6962324**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026



Godt beliggende 1-plans villa på stor grund med masser af muligheder

Velkommen til denne charmerende, mindre villa, der emmer af historie og muligheder. Beliggende på en stille og lukket vej, finder du her et spændende hus fra 1964, der byder på originale detaljer som plankegulve under tæpperne, brune indvendige døre og skabslåger, hvilket giver boligen en autentisk retro-stemning.

Med et boligareal på 87 m<sup>2</sup> samt en udestue på 20 m<sup>2</sup> - beliggende på en 1.052 m<sup>2</sup> stor grund, er her masser af muligheder for at tilpasse drømmeboligen til netop dit behov. Enkel og overskuelig boligareal at modernisere/renovere som det er - men også muligt at tilbygge.

Huset har gennemgået nogle opdateringer med naturgasfyr installeret i 2023 og et eternittag fra 2016, komplet med nye tagrender og isolering i loftrummet. Vinduerne er delvist udskiftet og kloaksystemet er separeret. Den hyggelige overdækning ved entre-en giver et indbydende førstehåndsindtryk og fungerer ligeledes som en hyggelig terrasse med kig til havedam, drivhus og den frodige have.

Grunden er intet mindre end fantastisk; Opvokset, lukket og ugeneret. Her kan du nyde de mange bærbuske, frugttræer og blomster samt den idylliske havedam og det praktiske drivhus. Det er en sand oase for dem med grønne fingre eller dem der blot ønsker at slappe af i smukke omgivelser.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre – tæt på skole, indkøbsmuligheder, sportstilbud og forsamlingshus gør hverdagen nemmere. Og kun få kilometer væk ligger fjorden med shelterpladsen for de eventyrlystne sjæle.

Denne villa rummer masser af potentiale for den kreative køber, der ser muligheder fremfor begrænsninger. Kom selv forbi og oplev denne perle fyldt med charme.

### 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: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026





Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026

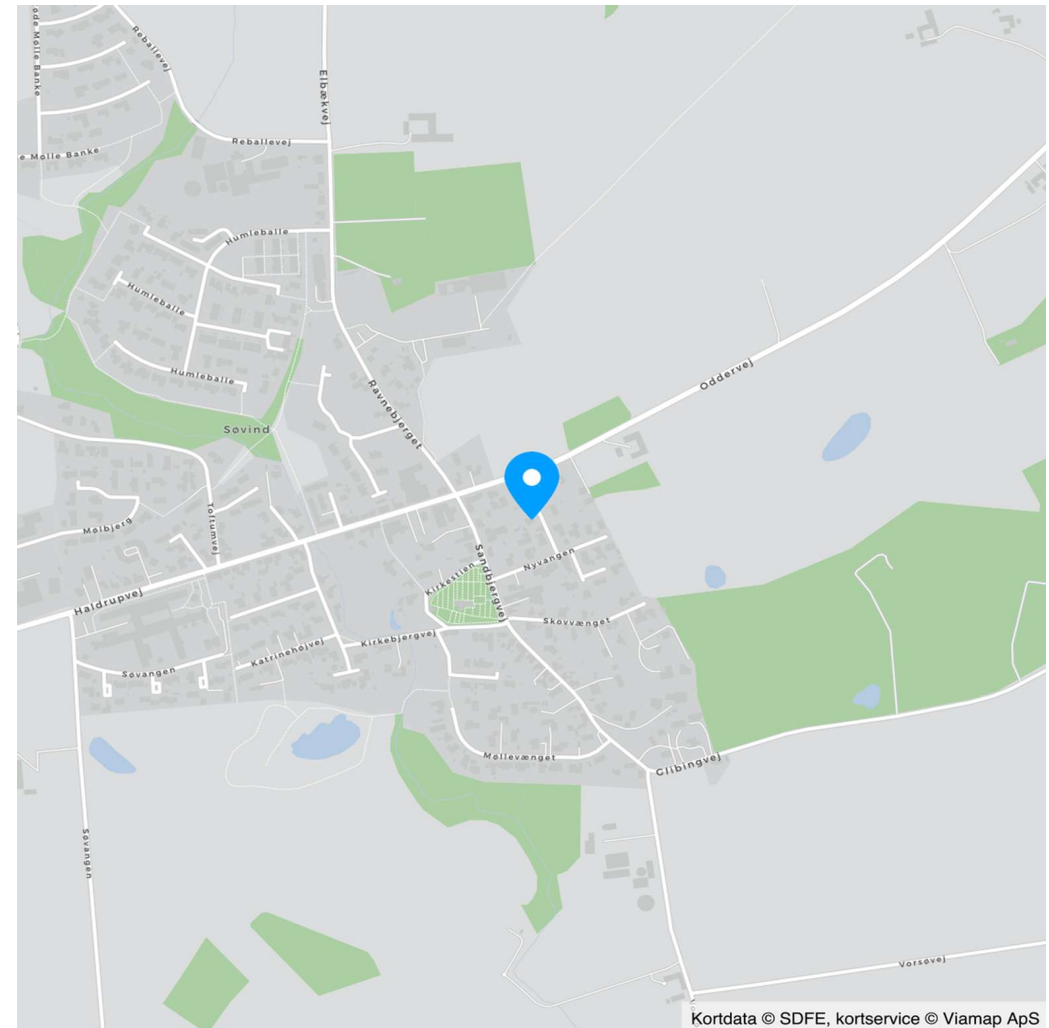




Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3ap Søvind By, Søvind
BFE-nr.:	4291122
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.041.000
Grundværdi:	631.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	832.800
Grundlag for grundskyld:	504.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.052 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	87 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	20 m <sup>2</sup>
Garage:	31 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 35B004 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Matsui), keramisk komfur (Gorenje), emhætte, opvaskemaskine (Epoq).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk Forsikring  
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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Afvigelser i BBR

Der gøres opmærksom på at overdækket areal på ca. 20 m<sup>2</sup> ved entre samt drivhus på ca. 10 m<sup>2</sup> ikke er registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 2.081 M3  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er 1.237 m<sup>3</sup> - svarende til kr. 14.600,-.

Vand: Privat 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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.247	Kontantpris	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	4.392	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.012.603
Husforsikring	kr.	8.806	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.	20.510		

**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: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 22.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 450.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.