



REAL

Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	2.698.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.463	Grund m2	993
Byggear	1984	Energimærke	B

Sagsnr. **6961746**

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: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse:

Denne velholdte og løbende moderniserede villa i to plan med en super fin planløsning og en særdeles attraktiv beliggenhed - på et lukket vænge i Stensballe er nu klar til salg.

Her kan børnene trygt lege på vejen og færdes til skole ad de lukkede stisystemer, som tilmed fører til børnepasning, indkøb og hverdagens øvrige fornødenheder. Det fredelige villakvarter grænser op til åbne marker, og I får kort gåafstand til både skov og Horsens fjord ved Husodde strand. For jer, der drømmer om at få let adgang til naturen og stadig vil have alle byens tilbud lige ved hånden, er dette en optimal beliggenhed.

Boligen er på 140 m² og der medfølger en dejlig lukket og ugeneret have med en solrig terrasse samt udhus/garage plads på hele 54 m² tilsammen. Villaen er opført i 1984, løbende vedligeholdt og moderniseret med bl.a. træ alu vinduer fra 2010, køkken fra 2015, badeværelset fik nye møbler i 2015 samt nye gulve i største delen af boligen. Lys og indbydende indretning - her kan I flytte direkte ind med kort varsel - da boligen er klar til overtagelse. Planløsningen skaber de bedste betingelser for familielivet. I får mulighed for at indrette separate afdelinger for forældre og børn og der er opholdsrum på begge plan - et stort alrum i stueplan og en spændende stue med masser af lys på førstesalen.

Boligens naturlige omdrejningspunkt i hverdagen er det lyse alrum i åben forbindelse med køkkenet i stueplan. Her er et flot lysindfald og udgang til sydvestvendt terrasse. I stueplan finder I desuden to gode værelser, badeværelse med brus og gulvvarme, bryggers og entre. Fra entreen fører en trappe op til tagetagen, hvor man træder op i den lyse og rummelige opholdsstue med loft til kip, nye laminatgulve samt nyt Velux vindue. Etagen indeholder desuden 2 værelser - tilmed med nye laminatgulve - hvoraf det ene har fransk altan - samt god plads til evt. at etablere et ekstra toilet.

Udelivet får de bedste betingelser i den hyggelige, opvoksede have, der både byder på græsplæne, frugttræer, fliseterrasse med perfekt sydvestvendt placering samt et stort isoleret udhus og en garage med alu-elport.

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: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025



Alrum



Køkken



Værelse



Alrum



Værelse



Badeværelse

Adresse: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025



Stue



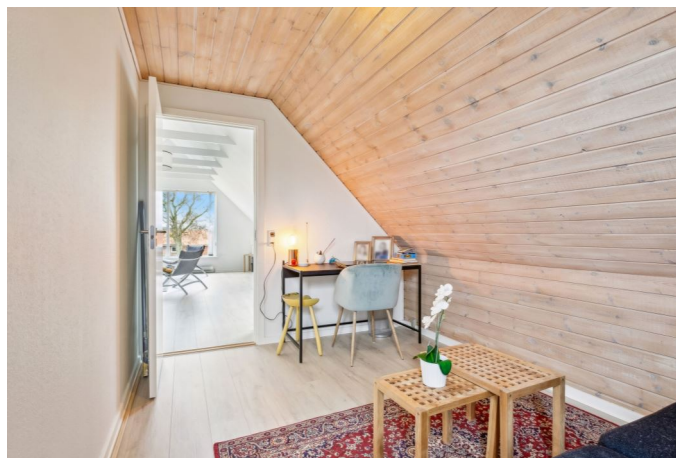
Stue



Værelse



Værelse



Værelse

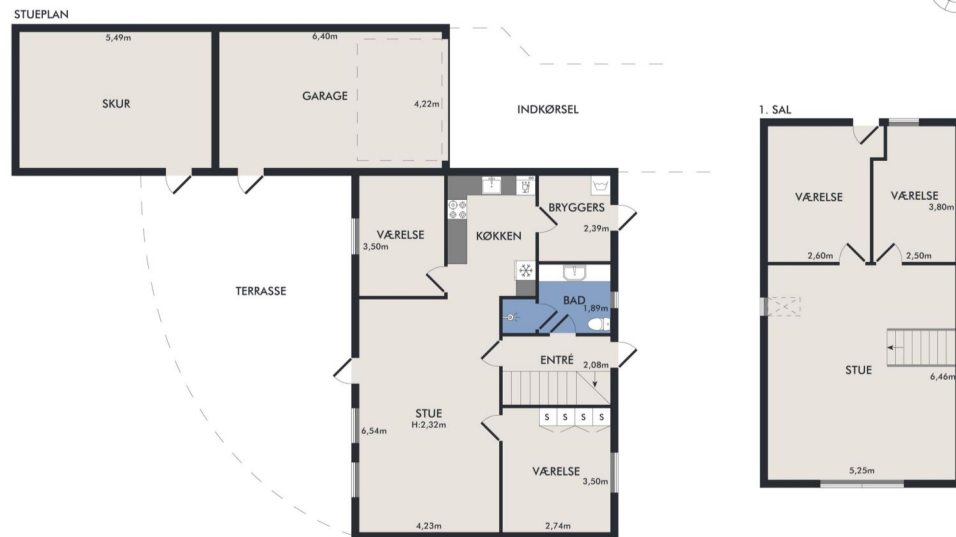


Bryggers

Adresse: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2 ns Stensballegaard Hgd., Vær
BFE-nr.:	4295224
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig og privatfælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.388.000 kr.
Grundværdi:	1.364.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.910.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.091.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	993 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	54 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.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.09.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Nr. 2 lyst d. 04.12.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 5 lyst d. 06.02.2019 Tilslutning til kollektiv fjernvarmeforsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle- fryseskab (Blomberg), opvaskemaskine (Siemens), indbygningsovn (Blomberg), induktionskogeplade (Electrolux) og
emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 11,73 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.676,39.

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 B.



Adresse: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.743	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.698.000
Grundskyld	kr.	9.493	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.755
Husforsikring	kr.	5.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	2.723.805
Grundejerforening	kr.	1.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	139			
Ejerudgift i alt 1 år		29.553			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.239 md./ 170.872 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.525 md./ 138.294 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: 22.11.2025
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: Plantagen 23, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 6961746
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 24.11.2025

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.600.000	1.637.254	1.635.841	DKK	2,4	117.419	20,50	3,34	29.141		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Plantagen Stensballe

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.