

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Søndergade 53B, 8783 Hornsyld

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.854	Grund m ²	2.079
Byggeår/ombygget	1977/2005	Energimærke	B

Sagsnr. **700-0515**

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: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026



Indflytningsklar villa med 217 etagemeter og naturskøn udsigt

Velkommen til denne villa, der byder på hele 217 etagemeter fordelt på en velindrettet planløsning. Grunden strækker sig over hele 2.079 m², totalt ugeneret med en betagende udsigt over de omkringliggende marker. Fra det øjeblik du træder ind i den rummelige entre, vil du blive mødt af en følelse af hjemlig hygge og moderne komfort. Herfra ledes du videre ind i det imponerende køkken-alrum, hvor et lyst og moderne køkken venter dig. Med rigelig plads til spisebordet er dette rum perfekt til at samle familie og venner omkring måltiderne. Den charmerende brændeovn tilfører ekstra varme og atmosfære.

I åben forbindelse med alrummet finder du stuen, som er udstyret med gulvvarme for optimal komfort året rundt. Herfra har du direkte adgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener. Forældresoveværelset er rummeligt og med indbyggede skabe, mens to ekstra værelser giver god plads til børn eller gæster. Badeværelset på hovedetagen er stilfuldt indrettet med bruseniche og gulvvarme – en luksus man hurtigt vænner sig til! Det praktiske bryggers rummer både vaskefaciliteter og masser af skabsplads samt gulvvarme for maksimal funktionalitet.

Kælderen er noget helt særligt ved denne ejendom takket være sin unikke loftshøjde, her finder du et ekstra badeværelse også med bruseniche og gulvvarme samt flere disponible rum. Disse anvendes i dag som bl.a. hjemmebiograf og kontor men mulighederne er mange – kun fantasien sætter grænser!

Villaen fremstår gennemmoderniseret med solceller på taget, hvilket bidrager positivt til både miljøregnskabet og økonomien. Flere terrasse miljøer inviterer til afslapning under åben himmel, mens haven primært anlagt i græs åbner op for utallige muligheder for den kreative haveentusiast. Ejendommen inkluderer desuden også en garage.

Hornsyld tilbyder et rigt lokalsamfund fyldt med faciliteter såsom idrætshal, motionscenter og svømmehal samt indkøbsmuligheder – alt indenfor kort afstand fra hjemmet. Byens gode stisystemer gør det nemt at komme trygt til fritidsaktiviteter eller skole uden besvær. Fra Hornsyld har man desuden kort afstand til større byer som Horsens, Hedensted og Vejle.

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: Mads Grabow



Adresse: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026

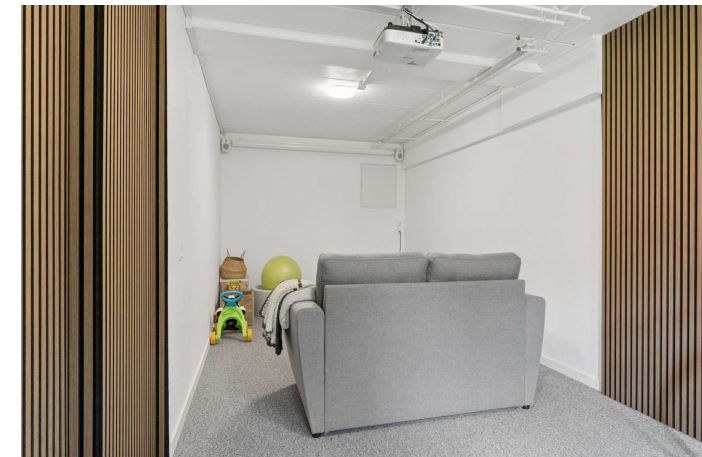




Adresse: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026



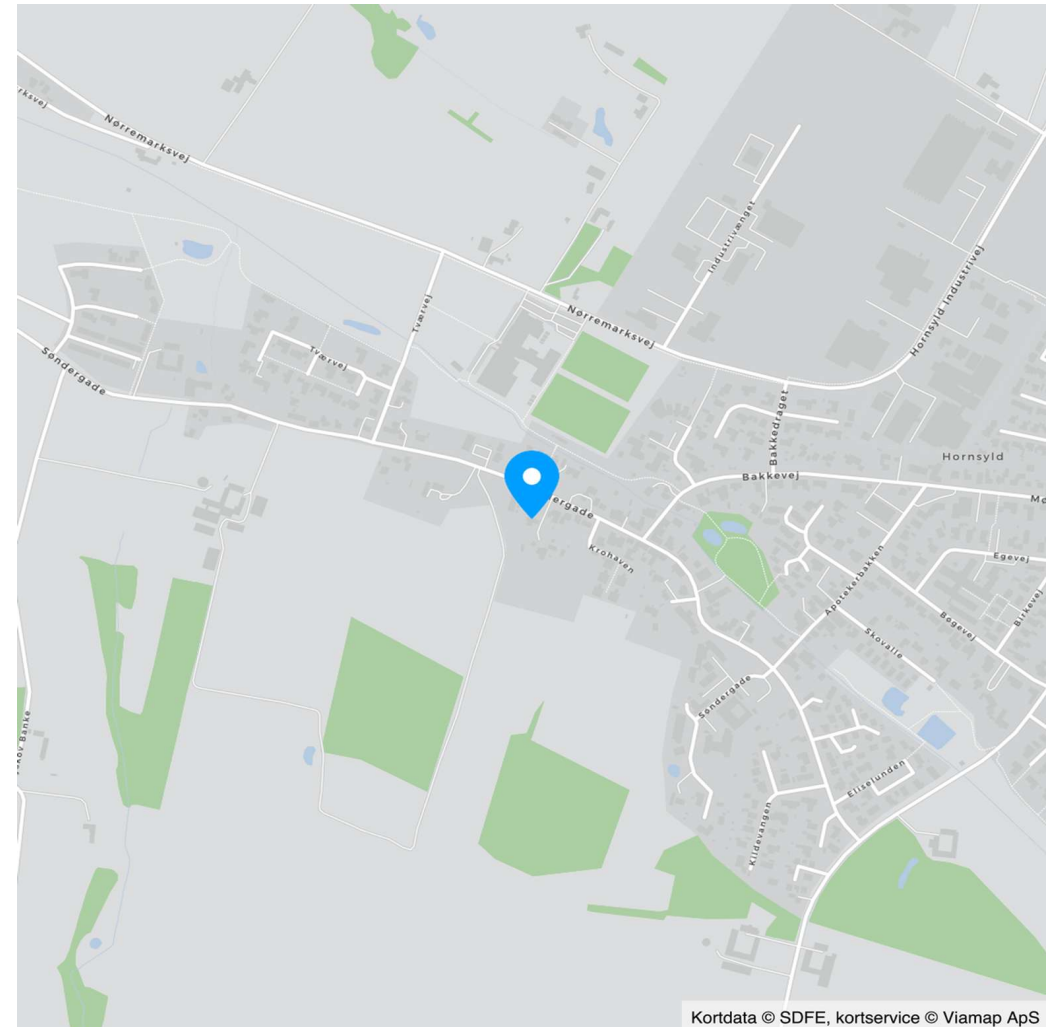
Adresse: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	13æ Hornsyld By, Nebsager
BFE-nr.:	4322275
Zonestatus:	Byzone/Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.491.000
Grundværdi:	628.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.192.800
Grundlag for grundskyld:	502.400

Arealer**

Grundareal:	2.079 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	82 m ²
Garage:	24 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: 06.12.1976 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 21.01.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 03.02.1981 - Dok om skorsten mv

Planer

Kommuneplan 3.B.11 - Søndergade - Tværvej
Lokalplan L41 - Søndergade-Apotekerbakken

Drikkevandsinteresser:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Køleskab: Whirlpool - Mikroovn: Voss/Electrolux - Emhætte: Ukendt - Opvaskemaskine: Bosch - Ovn: Electrolux - Kogeplade, Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-selskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 22 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.083	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.969	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	1.614.517
Rottebekæmpelse	kr.	126	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.		
Husforsikring	kr.	8.263			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.244			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.719 md. / 104.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.978 md. / 83.738 år v/26,50 %

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: 01.06.2026

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: Søndergade 53B, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0515
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 07.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 754.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000
Nr. 6: hovedstol kr. 76.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Privat fællesvej:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug:

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt. Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen separatkloakeret.

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.