

Texasvej 11, 4200 Slagelse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**176**
Kontant	**4.175.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.582**	Grund m^2	**863**
Byggeår/ombygget	**1977/2005**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **371V3093**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Texasvej 11, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 371V3093
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 28.11.2026



Moderniseret villa for enden af blind vej i Slagelse

På en blind vej i den sydlige del af Slagelse møder I denne moderniserede og tilbyggede villa, der grænser op til et grønt, rekreativt område. Den attraktive beliggenhed giver også korte afstande til hverdagens gøremål, og planløsningen byder på store, lyse opholdsrum og tre regulære værelser.

Beliggenheden er særligt velegnet til en hverdag med børn. I har flere skoler, både offentlige og private, tæt på, og nærområdets stisystem, som forbinder jer let og hurtigt med mange af byens faciliteter, kan nemt benyttes på cykel. Indkøbsmulighederne er ligeledes nærved, ligesom pasningstilbud, idrætsfaciliteter og offentlig transport er lige ved hånden.

Ejendommen fremstår med et nydeligt udtryk allerede udefra, og inden døre er stilen fortsat. Det skyldes ikke mindst, at stedet har gennemgået en række istandsættelser, hvor der blandt andet blev lagt gulvvarme i hele huset under en større renovering i 2019. Dertil er udhuset senest blevet istandsat i 2026.

Det store køkken-alrum fungerer som boligens samlingspunkt og blev etableret i 2019. Det er udstyret med et HTH-køkken med rigelig plads i skufferne, god bordplads og en køkkenø, som skaber en naturlig overgang mellem madlavning og spiseplads. Takket være rummets størrelse kan der indrettes flere funktioner, og tilbygningen udvider boligen med endnu en stue, hvor store vinduespartier trækker dagslyset ind og skaber kontakt til haven og terrassen. Loftet er desuden ført til kip.Herudover råder I over to badeværelser samt boligens tre værelser. Værelserne har en fornuftig størrelse, hvilket giver jer fleksible muligheder for at indrette soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller noget helt fjerde.

Udenfor venter en have med græsarealer, en frodig beplantning og plads til leg. Den overdækkede terrasse giver jer mulighed for at sidde ude i læ, mens havens shelter og en pavillon skaber ekstra opholdssteder i det fri. Det store udhus giver jer dertil god plads til opbevaring og praktiske formål.

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: Jan Thanning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Texasvej 11, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 371V3093
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 28.11.2026



Spisestue



Køkken



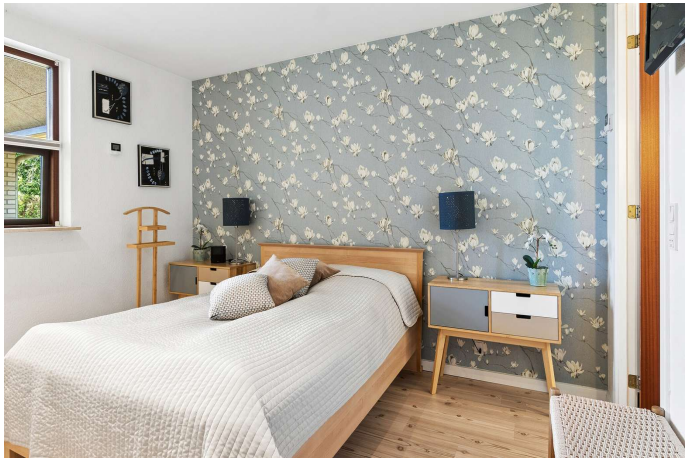
Stue



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

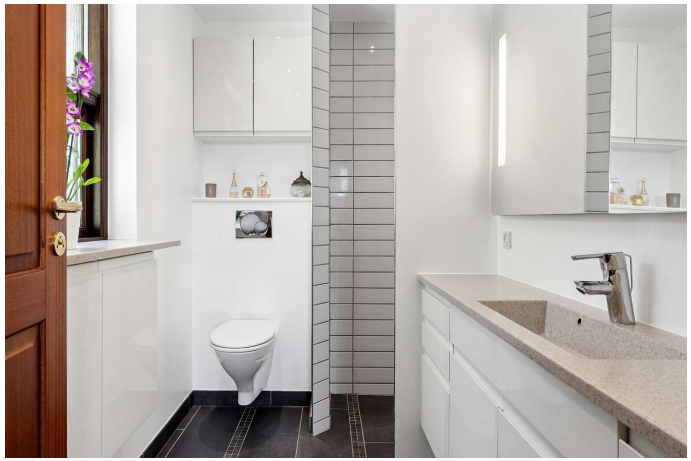
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Texasvej 11, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 371V3093
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 28.11.2026



Badeværelse 1



Badeværelse 2



Udhus/bryggers



Shelter



Terrasse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Texasvej 11, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.175.000

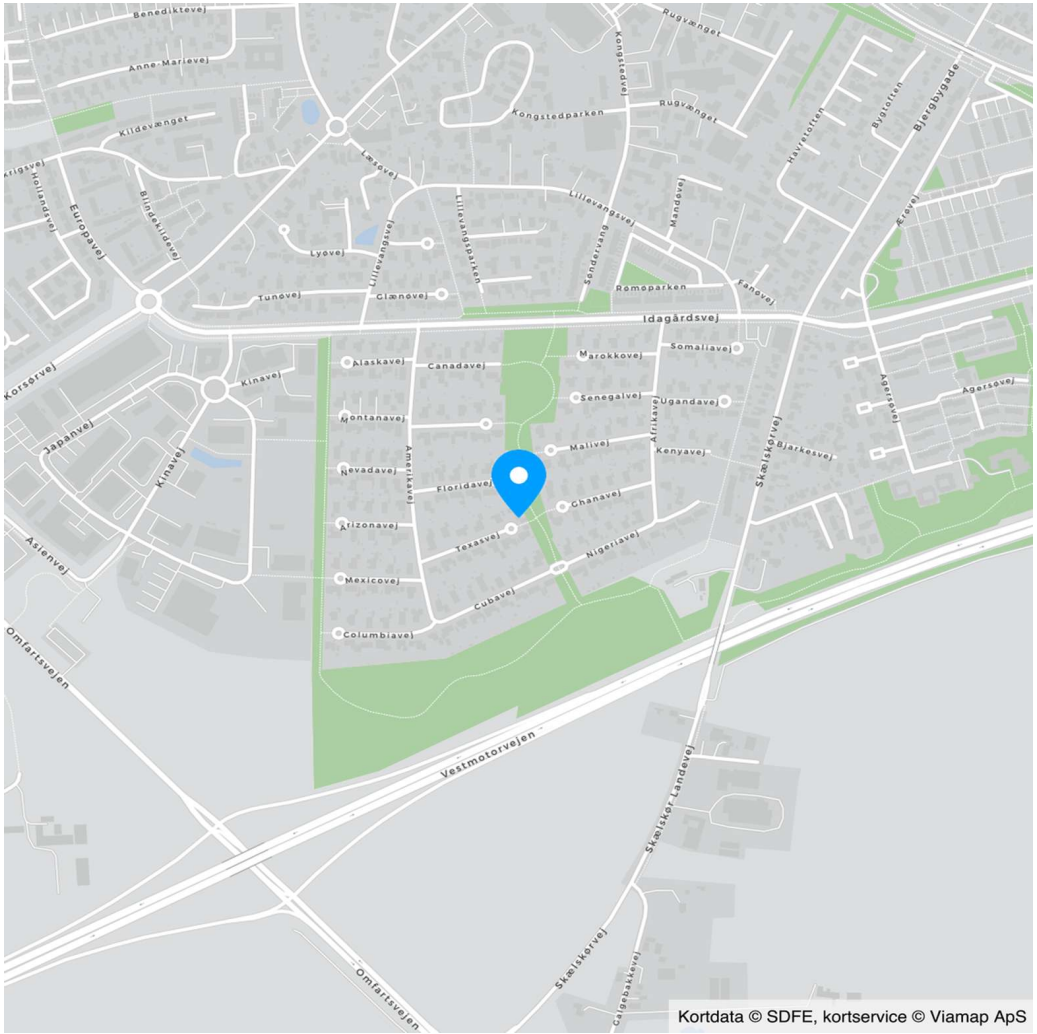
Sagsnr.: 371V3093
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 28.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Texasvej 11, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 371V3093
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 28.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	1dk Landsgrav, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	5373780
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1977/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.534.000
Grundværdi:	913.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.027.200
Grundlag for grundskyld:	730.400

Arealer**

Grundareal:	863 m^2
Boligareal i alt:	176 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	52 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: 03.11.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , fjernvarme/anlæg mv

Planer
Lokalplan 16 - Parcelhusområde ved Afrikavej og Amerikavej

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

Køleskab (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Opvaskemaskine (Miele), Quooker, Vaskemaskine (Samsung), Fryser (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Texasvej 11, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 371V3093
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 28.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.900 Forbrug: 19.990 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug af varme er kr. 23.700 kr. fra fjernvarme og 200 kr. fra el jf. energimærket.
Sælgers seneste årsforbrug for 2025 udgør kr. 19.169,13.

Vand: Alment 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 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet
Der er indlagt fibernet, men sælger har ikke brugt det.

Jordforurening
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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Elladestander
Elladestander medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Texasvej 11, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 371V3093
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 28.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.339
Grundskyld	kr.	8.107
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	4.226
Husforsikring	kr.	8.310
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.982

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.175.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	4.220.199

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Texasvej 11, 4200 Slagelse Kontantpris: kr. 4.175.000	Sagsnr.: 371V3093 Ejerudgift/md.: kr. 2.582	Dato: 28.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 213.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.274.000
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000
Nr. 5: hovedstol kr. 552.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab erén af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.