



**REAL**

## Amballegård 35, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>152</b>
Kontant	<b>3.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.342</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>743</b>
Byggeår	<b>2008</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **6962463**

**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: Amballegård 35, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026



På en rolig og børnevenlig adresse i det eftertragtede Stensballe finder I denne moderniserede og særdeles indbydende villa, der i 2025 er moderniseret med stilrene materialer og en gennemført kvalitet, som giver boligen et eksklusivt og moderne udtryk – inde som ude. Her kan næste familie flytte direkte ind og straks føle sig hjemme.

Boligen byder på en yderst gennemtænkt og familievenlig planløsning, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt uden spildplads. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store, lyse leverum, hvor køkken, spiseplads og opholdsområde smelter sammen i et åbent og indbydende miljø med plads til både hverdag og gæster. Køkkeninventaret er fra HTH og fremstår stilrent og funktionelt. Fra alrummet kan man trække sig tilbage bag de dobbelte døre i en stor, flot stue bl.a. med loft til kip.

Villaen rummer tre gode børneværelser og er indrettet med en praktisk opdeling mellem børne- og forældreafdeling. Forældrene kan nyde eget soveværelse med walk-in og eget bad. De to badeværelser er begge renoveret i flot og eksklusivt design, som fuldender boligens moderne udtryk. Derudover er der gulvvarme overalt i boligen, hvilket bidrager til både komfort og en behagelig atmosfære året rundt.

Fra alrummet er der direkte udgang til en skøn syd/vestvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen og langt ud på aftenen. Terrassen bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum og skaber de perfekte rammer for både afslapning og hyggelige grillaftener. Haven er velanlagt og indbyder til både leg, boldspil og udeliv for hele familien.

Til boligen hører en dobbelt carport samt et praktisk udhus. Carporten vil ved behov relativt nemt vil kunne ændres til en lukket garage.

Området er særligt attraktivt for børnefamilier med trygge stisystemer, grønne fællesarealer og et godt naboskab. Her er kort afstand til både skole og daginstitutioner, og samtidig har man her skov, fjord og ikke mindst Nørrestrand lige i nærheden. Derudover finder I både indkøb, fitness og et bredt udvalg af idræts- og fritidsaktiviteter inden for kort afstand. En oplagt bolig til det unge par eller den etablerede børnefamilie!

### 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: Julie Holst Mosegaard



Adresse: Amballegård 35, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026

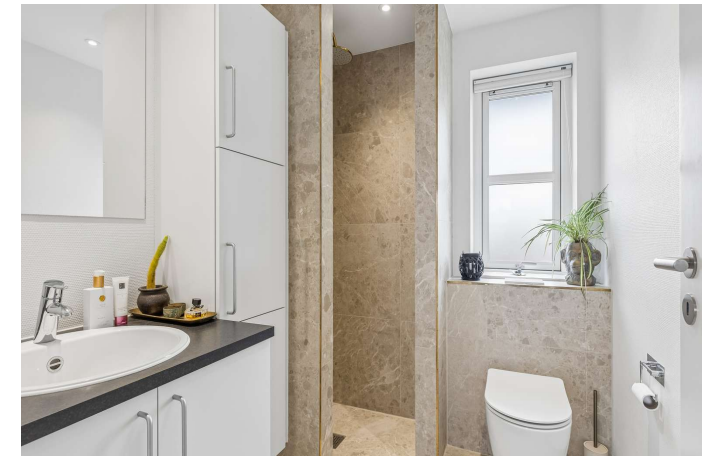




Adresse: Amballegård 35, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026





Adresse: Amballegård 35, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026

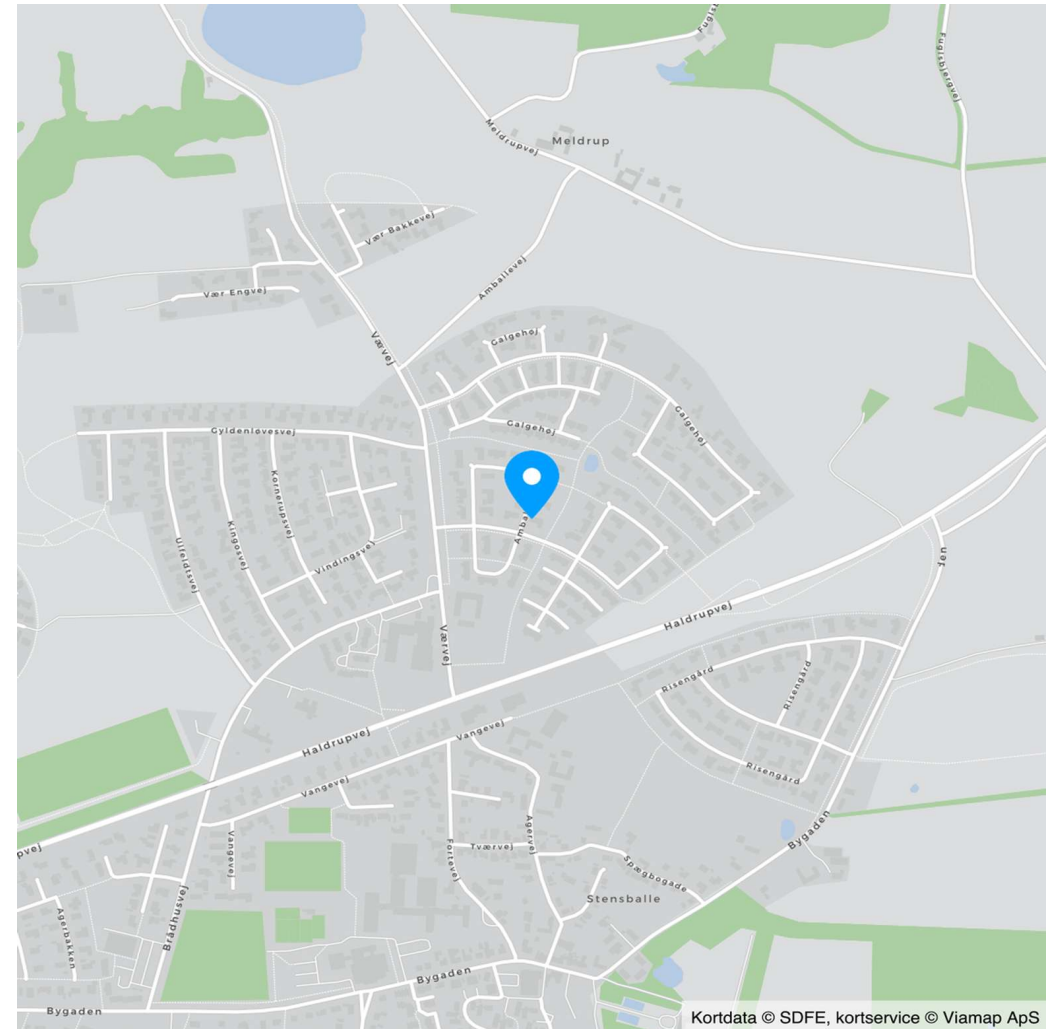
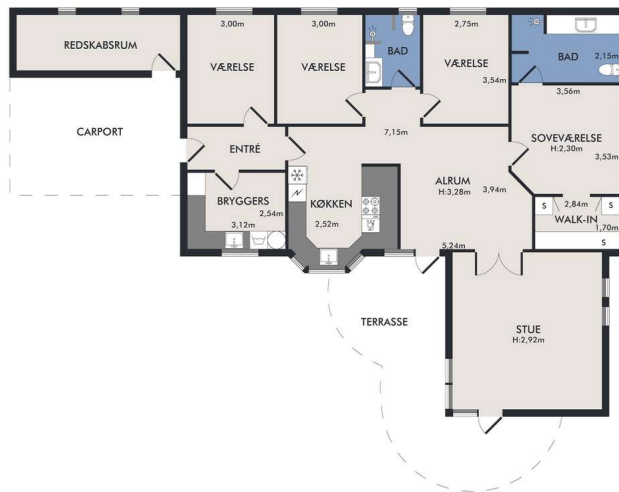




Adresse: Amballegård 35, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amballegård 35, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 7aa Stensballe By, Vær  
BFE-nr.: 10038628  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.351.000  
Grundværdi: 962.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.680.800  
Grundlag for grundskyld: 568.720

**Arealer\*\***

Grundareal: 743 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 152 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 13 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 33 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**

- Nr. 1: 04.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

**Planer**

Kommuneplan 12BO06 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 211 - Lokalplan 211 -Amballegård - Boligområde

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux), Ovn (Samsung), Kogeplade (AEG, induktion med emfang), (Alarmsystem er eget af sælger og medfølger ikke ejendommen.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Amballegård 35, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	13.672
Grundskyld	kr.	4.948
Grundejerforening	kr.	2.000
Husforsikring	kr.	4.379
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	185
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.099

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	3.829.067

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse 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.

Adresse: Amballegård 35, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6962463  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.04.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 2.415.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 228.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Amballegård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Grundforbedringsfradrag**

Der er på ejendommen i 2007 givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelelse 2011. Grundforbedringsfradraget gælder som udgangspunkt i 30 år. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

##### **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.

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen 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 ejendomsskatteformen. 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<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.