

REAL



Stadionsvej 33, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	88
Kontant	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.005	Grund m ²	530
Byggeår	1949	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0559**

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: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026



Villa i det eftertragtede Stadionkvarter med 168 etagemeter

Velkommen til denne charmerende villa, der er perfekt beliggende i det eftertragtede Stadionkvarter. Med hele 168 etagemeter samt 21 kvadratmeter udestue byder denne ejendom på en unik kombination af klassisk charme, moderne bekvemmeligheder og plads til hele familien. Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre, der fører dig videre til køkken/alrummet. Her finder du et veludstyret køkken med god spiseplads, hvor familien kan samles om måltiderne. Fra alrummet er der direkte udgang til en flot udestue, som forlænger sommeren og giver mulighed for at nyde haven året rundt.

Stuen er stor og hyggelig med plads til både afslapning og sociale sammenkomster. Soveværelset byder på rigelig skabsplads, så opbevaring aldrig bliver et problem. Badeværelset er funktionelt indrettet med bruseniche og alt hvad man behøver for en komfortabel hverdag.

Kælderen i denne villa er noget helt særligt med sin fantastiske loftshøjde og fire disponible rum, der åbner op for utallige anvendelsesmuligheder – lige fra hobbyrum, kontorplads eller hjemmebiograf, her er det kun fantasien, som sætter grænser. Derudover findes her endnu et badeværelse med bruseniche samt et stort bryggers, som gør vasketøj og daglige gøremål nemme at håndtere. Der er desuden opsat ventilation, som sikrer et godt og behageligt indeklima.

Udenfor venter en hyggelig vestvendt have med flere gode terrassemiljøer – perfekte steder at nyde solens stråler eller grille på de varme sommeraftener. Ejendommen har også et godt værksted samt en stor garage til bilentusiasten eller gør-det-selv manden.

Beliggenheden kan ikke være bedre; kun få minutters gang fra Forum Horsens/Casa Arena og svømmehallen samt tæt på skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. For dem der elsker naturen ligger Nørrestrand indenfor gåafstand – ideelle steder for lange gå eller cykelture. Samtidig sikrer gode busforbindelser nem adgang til centrum og banegården, mens motorvejen hurtigt nås af pendlere.

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: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026



Udestue



Værelse



Disp. rum



Disp. rum



Badeværelse



Disp. rum



Adresse: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

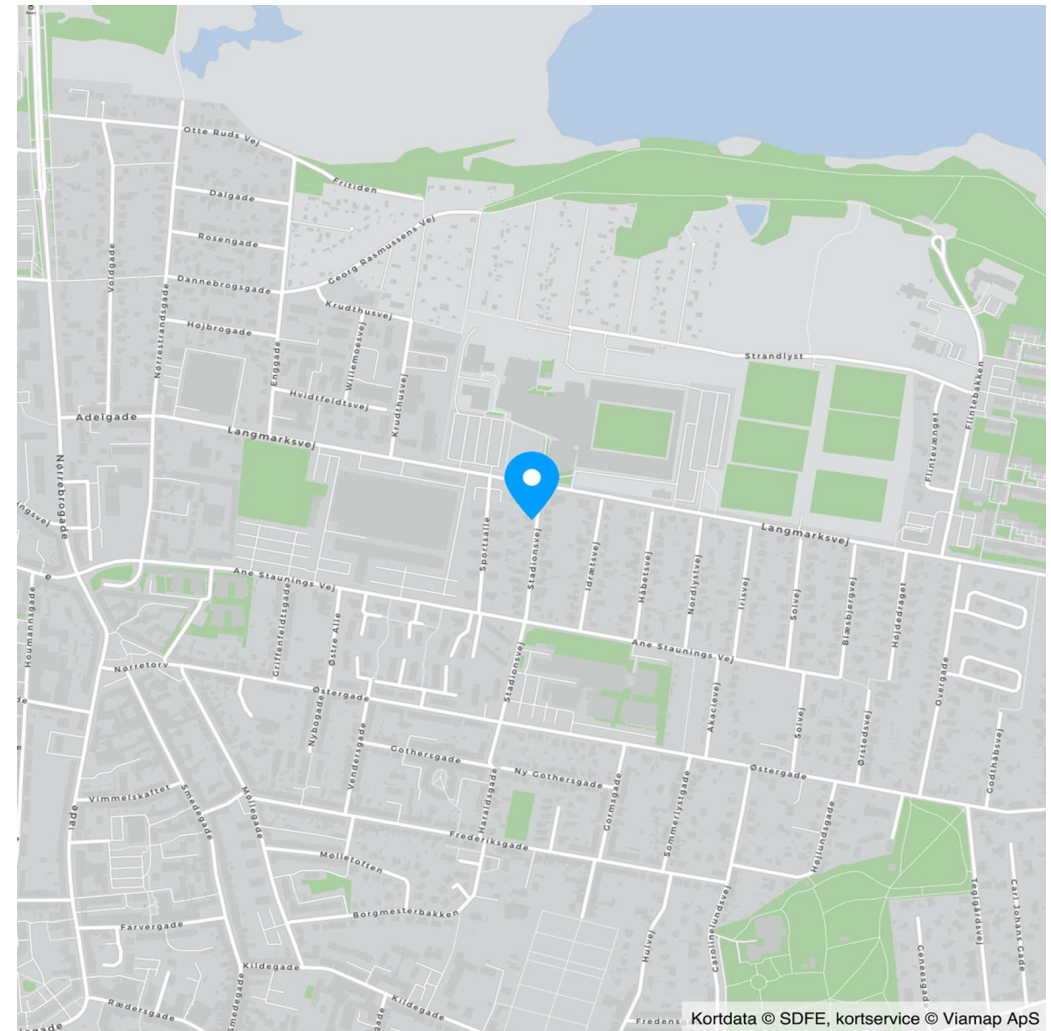
Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 476g Horsens Markjorder
BFE-nr.: 5645711
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.860.000
Grundværdi: 795.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.488.000
Grundlag for grundskyld: 636.000

Arealer**

Grundareal: 530 m²
Boligareal i alt: 88 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Garage: 41 m²

** 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: 25.11.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pants-tiftende.
- Nr. 2: 31.01.2005 - Samejekontrakt indeholdende betingelser for salg og pantsætning

Planer

Kommuneplan 11BO08 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Komfur, AEG - Køleskab, Gorenje - Opvaskemaskine, Bosch - Emhætte, Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 2 Enheder
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske varmeforbrug var i 2024: 17,169 MWh, kr 15.126,83

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.589	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.533	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation *anslået	kr.	3.000	I alt	kr.	2.015.601
Husforsikring	kr.	7.788	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.060			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.722 md. / 104.668 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Stadionsvej 33, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 05.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.193.800
Nr. 5: hovedstol kr. 386.200

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

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.

Tinglyste hæftelser

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 386.200 jf. tingbogsattest pr. d. 13.01.2026

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.