



REAL

Stationsvej 4, 8362 Hørning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	2.895.000	Erhverv m ²	251
Ejerudgift	4.475	Grund m ²	1.091
Byggeår/ombygget	1920/1986	Energimærke	D + C +

Sagsnr. **75005711**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

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: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026



BOLIG MED ERHVERV, HOBBY, ELLER ???

Denne spændende ejendom er beliggende centralt i Hørning og rummer mange muligheder.

Her får du bl.a.: 135 m² bolig på 1. og 2. sal, 251 m² erhverv i stueetagen med butik og værksted/lager, 59 m² dobbelt garage beliggende i forlængelse af erhvervsdelen og 46 m² udhus, der er opdelt i flere rum.

Ejendommen er synligt beliggende i Hørning, der er en satellitby til Aarhus med ca. 8.500 indbyggere og beliggende mellem Skanderborg og Aarhus. Der er kort afstand til Hørning Station og få minutters kørsel til motorvejen. Hørning er en dejlig stationsby. Her er alt, hvad du skal bruge. Skole, institutioner, fritidsaktiviteter, et godt foreningsliv, butikker, specialforretninger og spisesteder omkring det centrale torv. Hørning er rig på historie med runesten, vikingefund og naverarkiv i møllen. I Hørning findes der et større antal virksomheder, lige fra de små til større fabrikker og transport firmaer.

Hele ejendommen fremtræder særdeles velholdt. Der er bl.a. træ-/aluinduer fra 2011 med lavenergiruder i hele boligen.

Stueetagen rummer: God butik med stort facadeareal, kontor, toilet, værksted, lager og dobbelt garage.

Boligen er fordelt på 1. og 2. sal. 1. salen rummer entre, gæstetoilet, 2 stuer, pænt køkken og 1 værelse. 2. salen rummer gang, 4 værelser samt et badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter.

Grunden er 1.091 m². Haven er enkelt anlagt og nem at holde. Der er en stor græsplæne med gode muligheder for leg og ophold. Der er 2 terrasser, hvoraf den ene er ugeneret beliggende helt inde mellem bygningerne i 1. sals niveau. Endvidere er der gode parkeringsforhold.

Kontakt os for en fremvisning, så du kan opleve mulighederne i denne ejendom.

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: Gunnar Broholm

Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

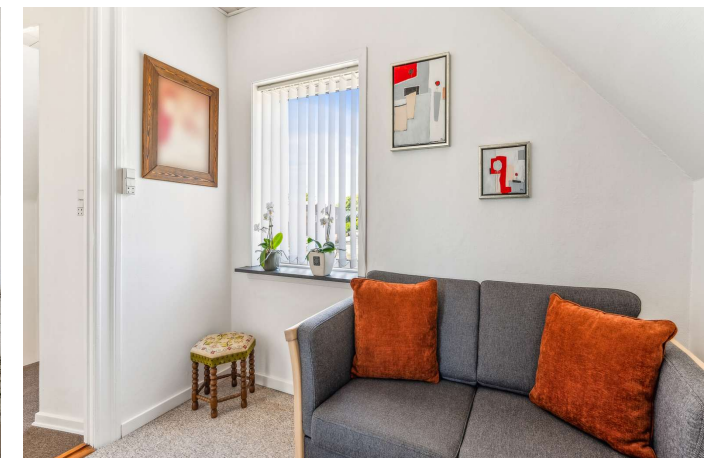
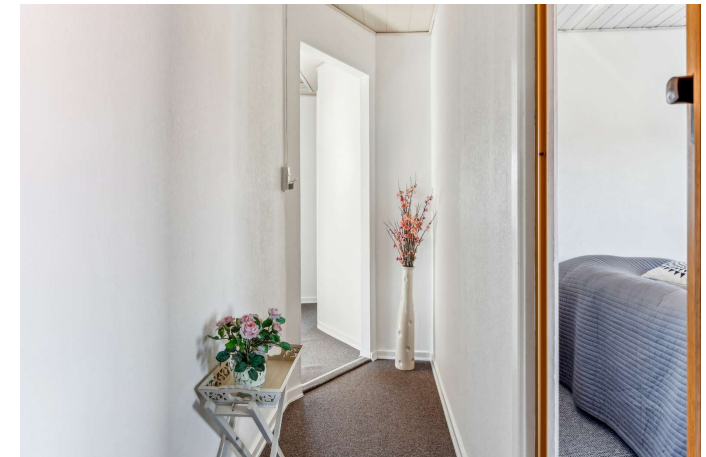
Dato: 26.04.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

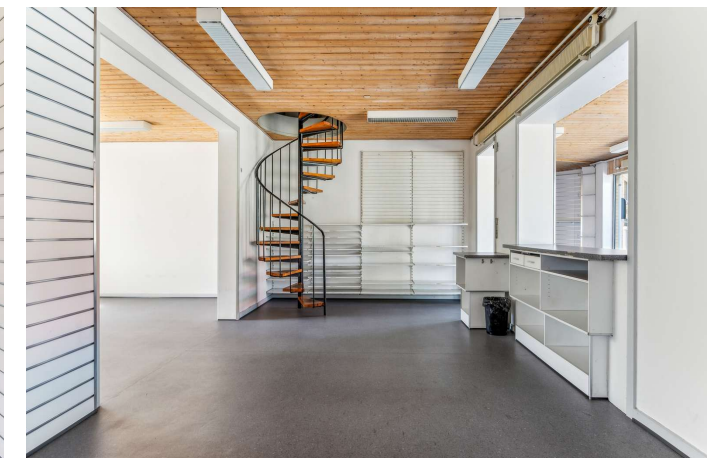
Dato: 26.04.2026



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026

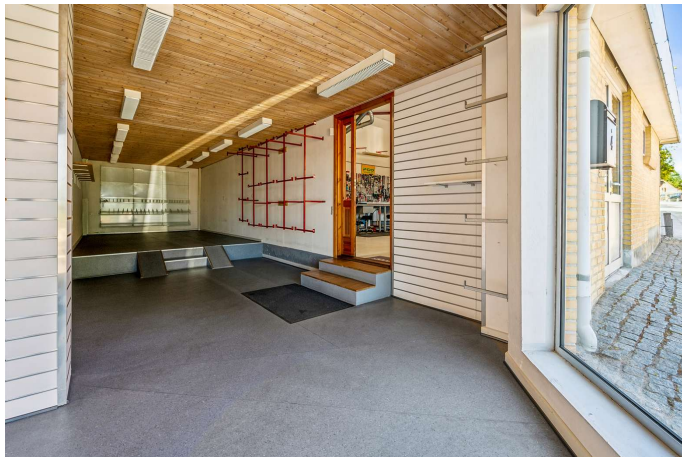




Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026





Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026





Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



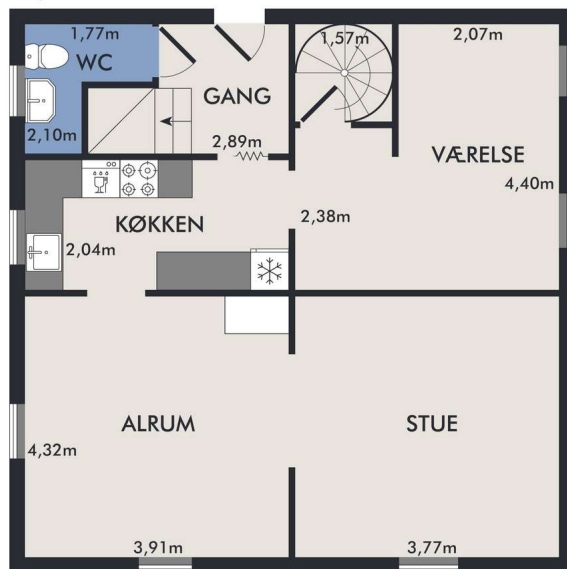
Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026



1. SAL



2. SAL



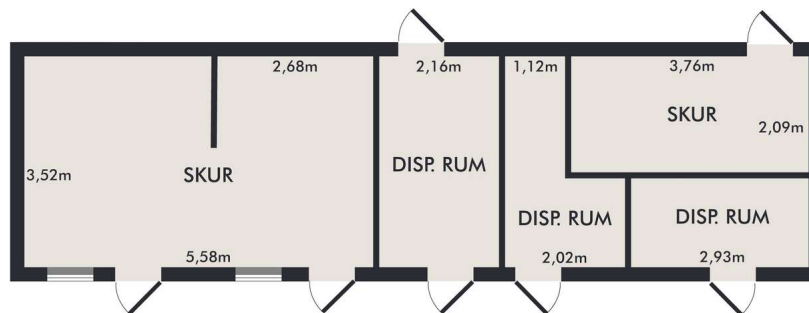
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Skanderborg
Matr.nr.: 8af Hørning By, Hørning
BFE-nr.: 4262480
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1920/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.340.000
Grundværdi: 4.112.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.872.000
Grundlag for grundskyld: 3.289.600

Arealer**

Grundareal: 1.091 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 251 m²
Garage: 59 m²
Udhus: 46 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: 14.03.1924 - Dok om Forbud mod ildelugtende og generende virksomhed (51)
- Nr. 2: 13.09.1967 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 3: 13.09.1967 - Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 28.05.1986 - Dok. om fjernvarme m.v.
- Nr. 5: 23.08.2004 - Lokalplan nr. 41

Planer

Kommuneplan 40.B.19 - Boligområde ved Stationsvej
Lokalplan 41, - Hørning - Stationsvej

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Wasco, emhætte mrk. ukendt, komfur mrk. Electrolux/Voss, opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Bosch, tørretumbler mrk. Zanussi.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.028 Forbrug: 29.427 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

De anførte vurdering er den foreløbige vurdering for 2023. Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendoms-vurderingslov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning i 2025. 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 i 2024 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 i 2025.



Adresse: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.547	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	28.291	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.188	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	170	I alt	kr.	2.924.250
Husforsikring	kr.	12.503	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.699			

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: Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 75005711
Ejerudgift/md.: kr. 4.475

Dato: 26.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.