



REAL

Hovmarksvej 172, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	252
Kontant	4.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.383	Grund m ²	1.015
Byggeår/ombygget	1983/1991	Energimærke	C

Sagsnr. **6962439**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / 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: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026



På Hovmarksvej 172 i 8700 Horsens udbydes en eksklusiv villa med en tilsvarende eksklusiv beliggenhed – placeret på et lukket vænge i et af Stensballes mest attraktive og eftertragtede områder. Her bor I fredeligt og ugeneret smuk udsigt mod fjorden og i helt kort afstand til skov, natur og badestrand med bademuligheder året rundt. Boligen henvender sig til jer, der drømmer om noget helt særligt. Her får I en sjældent udbudt boligstørrelse for området kombineret med en unik arkitektur, som skiller sig ud og skaber en boligoplevelse ud over det sædvanlige. Villaen er løbende opdateret med kompromisløse materialevalg og fremstår særdeles velvedligeholdet med flotte rapporter. Køkkenet fra Unoform danner hjemmets naturlige samlingspunkt og er udstyret med eksklusive hårde hvidevarer fra Gaggenau, mens træ/alu-vinduer og øvrige lækre kvalitetsløsninger understreger det gennemførte udtryk.

Planløsningen er spændende, anderledes og ideel til både den moderne børnefamilie og det kvalitetsbevidste par. Her er separat børne- og forældreafdeling, multirum samt stort ekstra værelse/kontor. Her er således god plads til både leg, fordybelse og hobbyaktiviteter eller hjemmearbejdspladsen. Hjemmet giver rum til fællesskab – men også mulighed for at trække sig tilbage.

Udendørs venter en ugeneret have, der indbyder til både boldspil, leg og afslapning. De sydvendte terrasser skaber perfekte rammer for udeliv, grillmiddage og lange, lyse sommeraftener med familie og venner. Ejendommen byder desuden på to carporte samt flere redskabsrum, som gør hverdagen praktisk og giver god plads til opbevaring og fritidsinteresser.

Beliggenheden er i særklasse. I bosætter jer i trygge og børnevenlige rammer i "det rigtige Stensballe" – helt tæt på skov og fjord – med minimal gennemkørende trafik. Området er kendt for sine veludbyggede og sikre stisystemer, der forbinder legekammerater, legepladser, skole og fritidsaktiviteter. Her er kort gåafstand til både institutioner, indkøb og naturoplevelser, og samtidig er der nem adgang til Horsens midtby og landevejen mod Aarhus.

Hovmarksvej 172 er en bolig for parret eller familien, der ønsker kvalitet og beliggenhed i topklasse, for børnefamilien der drømmer om trygge rammer tæt på natur og vand – og for købere fra Stensballe, Aarhus-området eller dem, der længes hjem igen til Stensballe.

Her får I en sjælden kombination af arkitektur, kvalitet, beliggenhed og livskvalitet – et hjem, der absolut skal og må opleves!

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: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

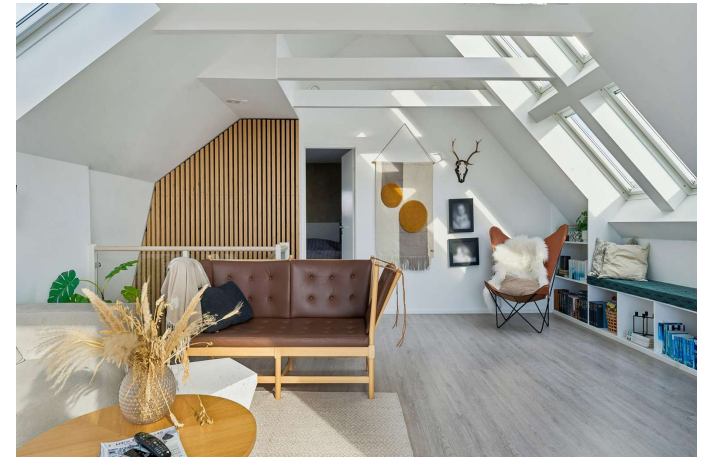
Dato: 20.03.2026



Stue



Stue



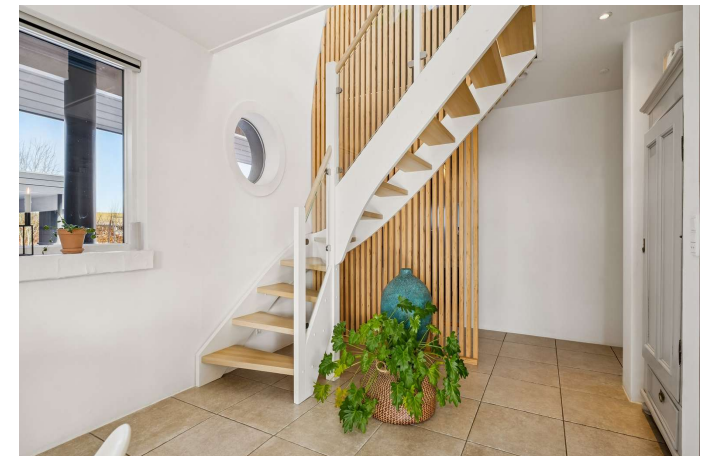
Stue



Værelse



Badeværelse

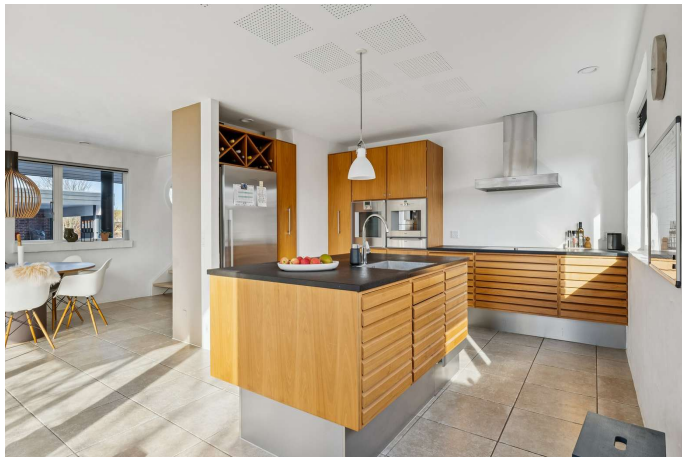


Gang

Adresse: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026



Køkken



Køkken



Alrum



Værelse



Værelse

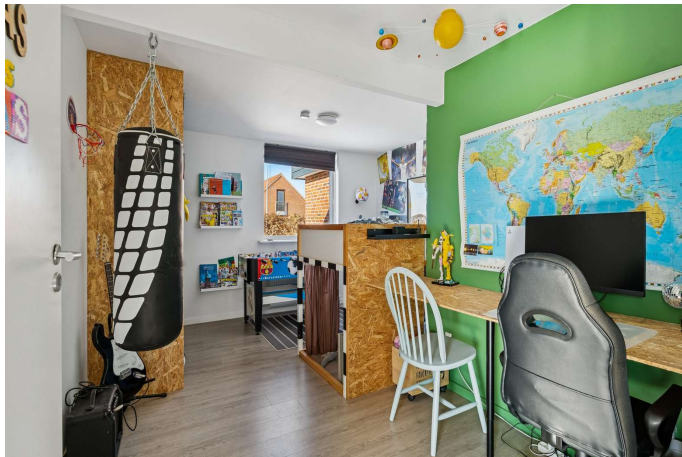


Værelse

Adresse: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Luftfoto

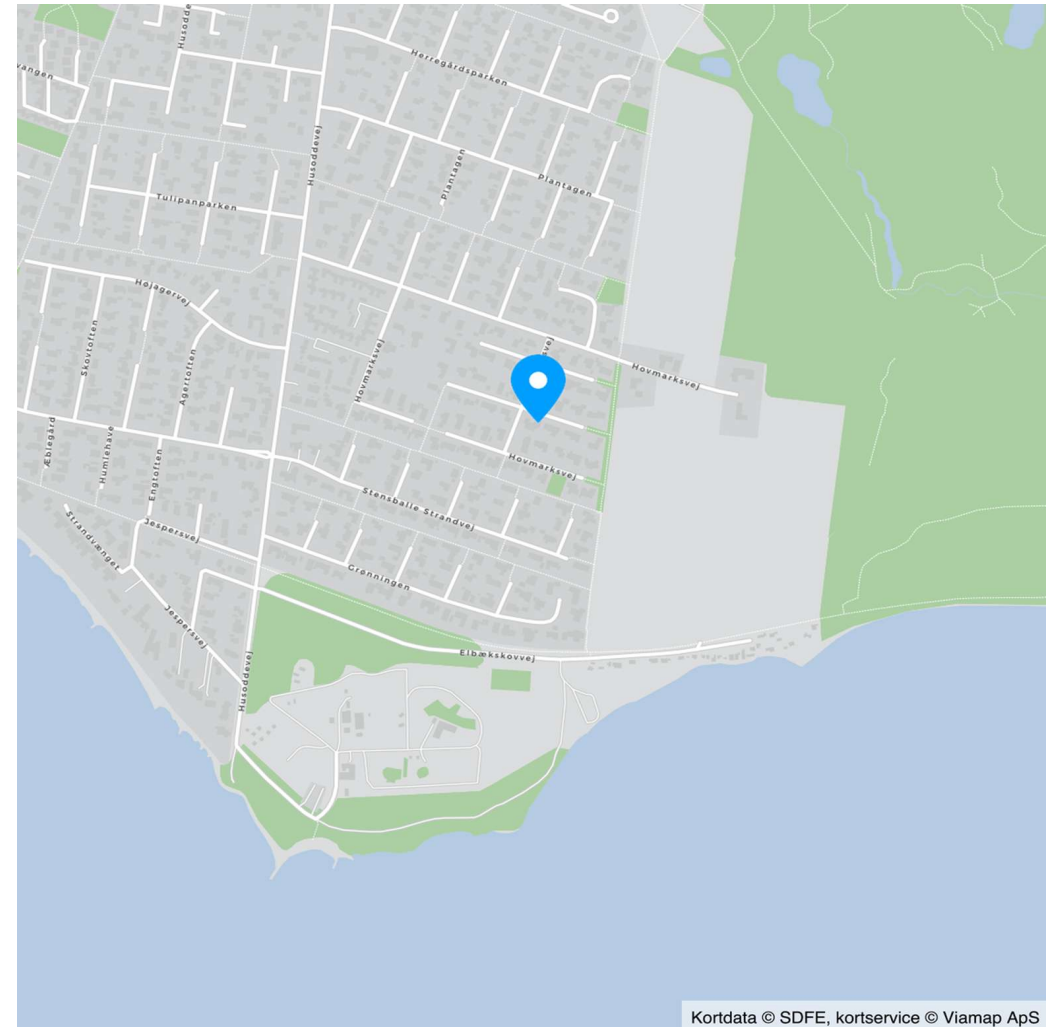


Ejendommen

Adresse: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026





Adresse: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2lx Stensballegaard Hgd., Vær
BFE-nr.:	4295177
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1983/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.100.000
Grundværdi:	1.407.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.280.000
Grundlag for grundskyld:	1.125.600

Arealer**

Grundareal:	1.015 m ²
Boligareal i alt:	252 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	51 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: 19.05.1982 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 19.05.1982 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 16.10.1987 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 4: 28.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Planer

Kommuneplan 12BO07 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab (Fisher & Paykel), opvaskemaskine (Blomberg), emhætte (Gaggenau), kogeplade induktion (Gaggenau), indbygningsovn (Gaggenau), kaffemaskine (Gaggenau).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.900 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 16.728
kr. 9.793
kr. 2.915
kr. 2.000
kr. 205
kr. 8.957

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

kr. 4.695.000
kr. 30.050
kr. 15.384
kr. 4.740.434

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. 40.598

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: Hovmarksvej 172, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6962439
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 20.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hovmarksvej Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen 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 ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog

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

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.