



REAL

Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	87
Kontantpris	998.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.742	Grund m2	1.052
Byggear	1964	Energimærke	F

Sagsnr. **6962324**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Godt beliggende 1-plans villa på stor grund med masser af muligheder

Velkommen til denne charmerende, mindre villa, der emmer af historie og muligheder. Beliggende på en stille og lukket vej, finder du her et spændende hus fra 1964, der byder på originale detaljer som plankegulve under tæpperne, brune indvendige døre og skabslåger, hvilket giver boligen en autentisk retro-stemning.

Med et boligareal på 87 m2 samt en udestue på 20 m2 - beliggende på en 1.052 m2 stor grund, er her masser af muligheder for at tilpasse drømmeboligen til netop dit behov. Enkel og overskuelig boligareal at modernisere/renovere som det er - men også muligt at tilbygge.

Huset har gennemgået nogle opdateringer med naturgasfyr installeret i 2023 og et eternittag fra 2016, komplet med nye tagrender og isolering i loftrummet. Vinduerne er delvist udskiftet og kloaksystemet er separeret. Den hyggelige overdækning ved entreen giver et indbydende førstehandsindtryk og fungerer ligeledes som en hyggelig terrasse med kig til havedam, drivhus og den frodige have.

Grunden er intet mindre end fantastisk; Opvokset, lukket og ugeneret. Her kan du nyde de mange bærbuske, frugttræer og blomster samt den idyliske havedam og det praktiske drivhus. Det er en sand oase for dem med grønne fingre eller dem der blot ønsker at slappe af i smukke omgivelser.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre – tæt på skole, indkøbsmuligheder, sportstilbud og forsamlingshus gør hverdagen nemmere. Og kun få kilometer væk ligger fjorden med shelterpladsen for de eventyrlystne sjæle.

Denne villa rummer masser af potentiale for den kreative køber, der ser muligheder fremfor begrænsninger. Kom selv forbi og oplev denne perle fyldt med charme.

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: Rikke Klausen

Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026



Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026



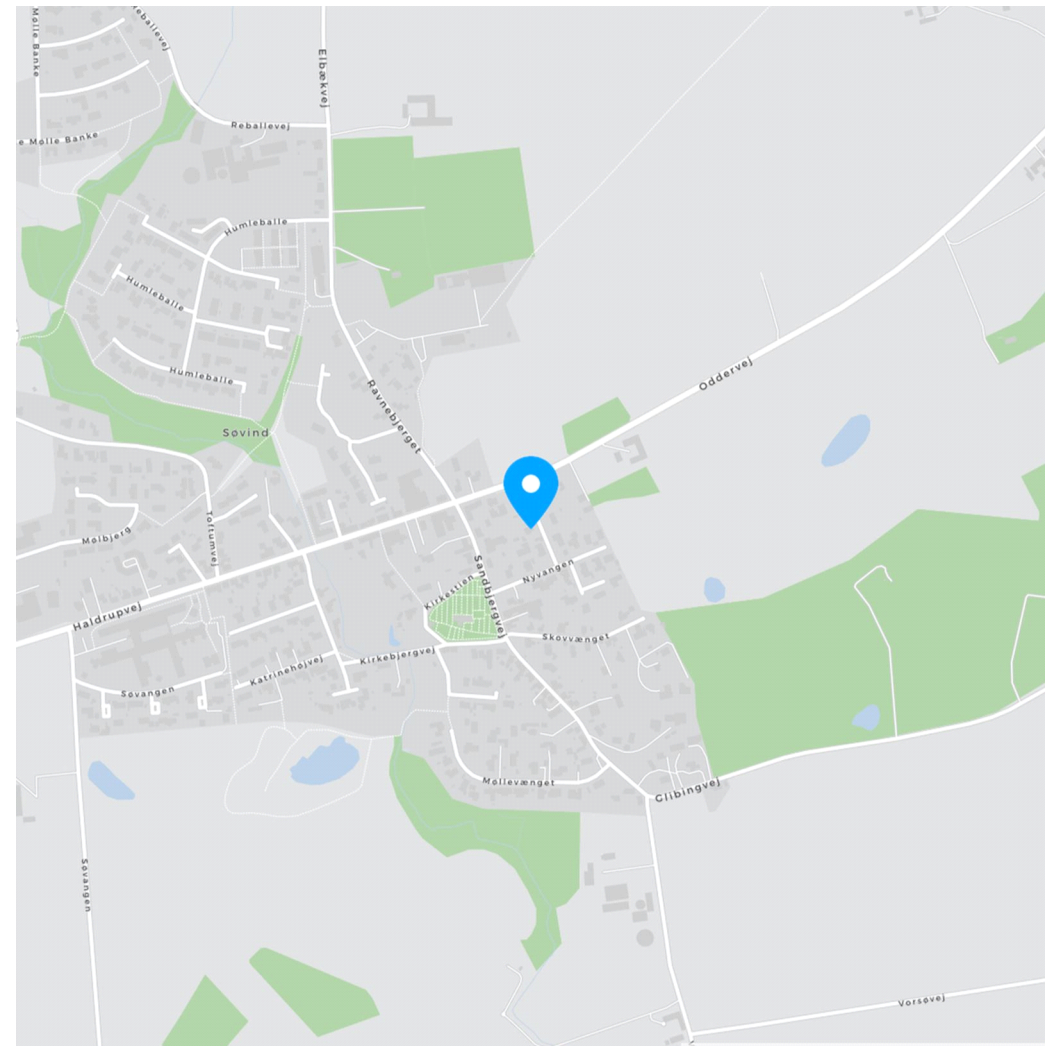
Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 ap Søvind By, Søvind
BFE-nr.:	4291122
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.041.000 kr.
Grundværdi:	631.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	832.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	504.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.052 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Garage:	31 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Matsui), keramisk komfur (Gorenje), emhætte, opvaskemaskine (Epoq).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 2.080,90 M3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er 1.237 m³ - svarende til kr. 14.600,-.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Afvigelser i BBR

Der gøres opmærksom på at overdækket areal på ca. 20 m² ved entre samt drivhus på ca. 10 m² ikke er registreret på BBR.



Adresse: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.247	Kontantpris/udbetaling	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	4.392	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	8.806	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.012.603
Rottebekæmpelse	kr.	140			

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

Ejerudgift i alt 1 år

20.908

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.407 md./ 64.882 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.381 md./ 52.574 år v/25,20%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Nyvangen 3, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962324
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 30.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.