Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Istedgade 16
8700 Horsens

1.750.000 kr.



Velbeliggende rødstensejendom med 2 lejligheder og stor lejereserve





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stuen - køkken

Velbeliggende rødstensejendom med 2 lejligheder og stor lejereserve

På en central beliggenhed i Horsens finder du denne pæne rødstensejendom i tre plan, som indeholder to separate lejligheder med henholdsvis 54 m² og 89 m² bolig. Her får den nyudklækkede investor en spændende begynderejendom med et overskueligt antal lejemål, god beliggenhed og ikke mindst en interessant lejereserve.

Ejendommen er centralt placeret med blandt andet supermarked få hundrede meter fra ejendommen, ligesom VIA University College kan nås på blot ca. 5 minutter på cykel. Beliggenheden gør derfor ejendommen attraktiv i forhold til udlejning.

Lejligheden i stueplan udgør 54 m² og indeholder køkken, toilet, værelse og stue. Der er i dag ikke etableret bad i selve lejligheden, da brusefaciliteterne findes i kælderen, men der vurderes at være gode installationsmæssige muligheder for at etablere badeværelse i lejligheden.

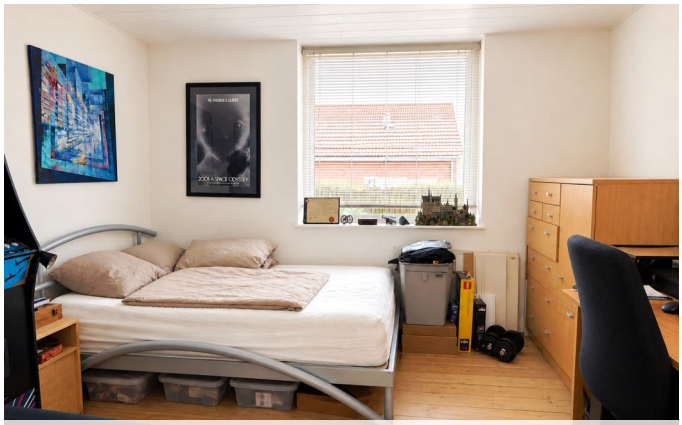
Den større lejlighed er på i alt 89 m² og strækker sig over både 1. og 2. sal. På 1. sal finder du køkken, toilet samt to stuer, hvoraf den ene har udgang til en fantastisk stor terrasse. På 2. sal er der to gode værelser samt badeværelse.

Fra ejendommens kælder er der udgang til en hyggelig, lukket have.

Ejendommen har fået nyt tag for ca. 15-20 år siden, og størstedelen af vinduerne er løbende udskiftet. Ejendommen fremstår generelt pæn.



Stuen - køkken



Stuen - værelse



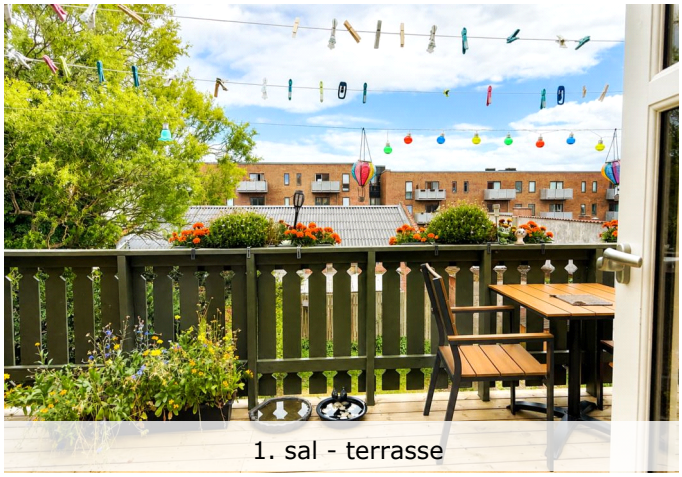
1. sal - køkken



1. sal - stue



1. sal - stue



1. sal - terrasse



1. sal - terrasse



1. sal - stue



1. sal - værelse



1. sal - badeværelse

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Istedgade 16, 8700 Horsens
Kommune	Horsens
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
272 bg Horsens Bygrunde	156 m²

Arealfordeling

Grundareal	156 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		54 m²
Boligareal		143 m²
Etageareal i alt		143 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Istedgade 16

- opført / ombygget	1909
- bebygget areal	54 m²
- etageareal	143 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdi 5

Enhed

Istedgade 16, st	Etageareal	54 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Istedgade 16, 1	Etageareal	89 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.933.000
Grundværdi	788.000

Foreløbig 2024-vurdering - ejendomsværdi kr. 1.777.000 - grundværdi kr. 587.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm. Brand Horsens	003 986 683

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Dækning:
Brand
Hus og grundejer
Ansvar
Retshjælp
Insekt, svamp og råd
Stikledning
Udvidet rørskade

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
26.04.2005 - Lokalplan for Vestbyen - https://dokument.plandata.dk/20_1077061_1620130427892.pdf

28.04.2026 - Kommuneplan 2025 - https://dokument.plandata.dk/11_11365601_1778669314581.pdf
28.04.2026 - Kommuneplan 2025-2037 - Horsens Nordvest -
https://dokument.plandata.dk/11_11365601_1778669314581.pdf

28.02.2023 - Kommuneplanstrategi - Planstrategi 2023 -
https://dokument.plandata.dk/70_11176652_1678347027755.pdf

Spildevandsplan - matrikelnummeret er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor kloakopland A150. Jf. ejendomsdatarapporten er der Ingen planer om ændringer af eksisterende kloakering i området hvor ejendommen er beliggende.

Jf. ejendomsdatarapporten er forblivelsespligt til fjernvarme.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Forurening på V1 / V2 niveau
Ingen

Områdeklassificering
Matriklen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet.

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.10.1897 lbnr. 966201-55 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 55_BA_415

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	112.200	0
I alt årlig leje	112.200	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.750.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 3,4%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.834
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		2.434
Vand / vandafledning / el:		
Vandforbrug - 2025	8.394	
Varmeforbrug - 01.07.2024-30.06.2025	14.312	
El til fællesarealer, anslået	1.500	
Sum		24.206
Udvendig vedligeholdelse		10.000
Administration:		
Administration, anslået	3.000	
Varmeregnskab, ansleåt	5.000	
Sum		8.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.024
Rottebekæmpelse		102
I alt, anslået		52.601

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	12.350
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	20.350

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.750.000
Handelsomkostninger anslået	20.350
- Refusion depositum	15.600
Investeret kapital	1.754.750

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	112.200

- Driftsudgifter iht. budget	52.601
Nettoleje til forrentning	59.599

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{59.599 \times 100}{1.754.750} = 3,4\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Istedgade 16, st.	50	46.200	924			
2	Boliglejer	Istedgad 16, 1. sal	90	66.000	733		15.600	
I alt			140	112.200		0	15.600	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	140	112.200	0	15.600	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	140	112.200	0	15.600	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Morten Reitz

Mobil: 54551850
E-mail: mrm@mailreal.dk