



**REAL**

HED HJORT  
ET HAR JEG  
D' MOKAI  
JEG TRANER  
NU JEG  
SYNES DET  
ER MED  
KATTE  
OG GØR!  
MERE LORT?  
HNUM

## Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.432</b>		
Byggeår	<b>1906</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6961991**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026



### Spændende stor udsigtslejlighed på 159 tinglyste m<sup>2</sup>

Der er tale om en super skøn lejlighed i hjertet af Horsens. Adressen er så central, at du blot på få skridt står i midtbyen med et bredt udvalg af butikker og hyggelige spisessteder. I modsat retning kan du på få minutter befinde dig på det stemningsfulde Langelinie, hvor fjorden frister til en svalende dukkert på de varme sommerdage. Samtidig kan du glæde dig over ejendommens gårdmiljø, som byder på flere muligheder, hvad enten det skal være på den lækre solrige træterrasse eller i skyggen, samt en fin og velholdt have med mindre buske og træer.

Når du træder ind i denne lejlighed, får du straks følelsen af en god og hyggelig atmosfære. Lejligheden byder på en god loftshøjde på op til 2,70 meter. Lejlighedens stueplan byder på en god stue med masser af plads til en hyggelig sofaafdeling. Herfra åbner en flot fransk dobbeltdør op til lejlighedens flotte HTH-køkken fra 2023 med plads til et stort spisebord. Derudover findes et fint badeværelse med bruseniche.

1. salen byder på en ekstra stue, hvor der er adgang til en fin sydvendt tagterrasse, med dejlig udsigt ned til havnen, samt et mindre disponibelt rum. Herudover finder du 2 gode og store disponible rum, som i dag anvendes til hhv. kontor og soveværelse. Soveværelset har fine synlige loftsbjælker og er så stort, at den ene halvdel i dag rummer sælgers walk-in, som vi næsten tør kalde "Byens største walk-in". Herudover er der tilmeldt et godt vaskerum med plads til vaskemaskine og tørretumbler, samt et toilet.

Ejendommen er opført i 1906, og fremstår udvendigt i sin klassiske charme, som passer ind i det hyggeligt kvarter ejendommen er beliggende. Til lejligheden hører et stort kælderrum, så du har masser af muligheder for opbevaring. Der findes p-pladser lige ude foran ejendommen, og det er muligt at leje en garage på vejen lige bagved til 375 kr./md.

Udover lejlighedens 108 m<sup>2</sup> bolig, er der herudover et stort disponibelt rum sælger har etableret, der bruges til soveværelse samt garderobe. I alt er der 159 tinglyste m<sup>2</sup> til lejligheden.

Skal du ud og opleve denne fine lejlighed, så book din fremvisning allerede i dag – Vi glæder os til at vise frem til dig!

### 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.

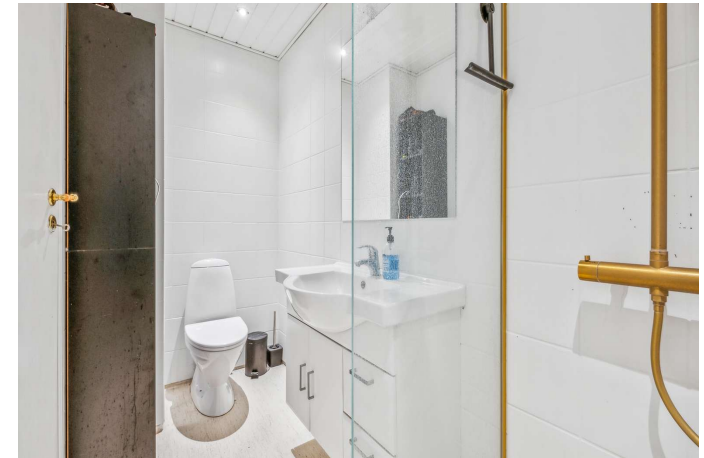
Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Andersen



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026

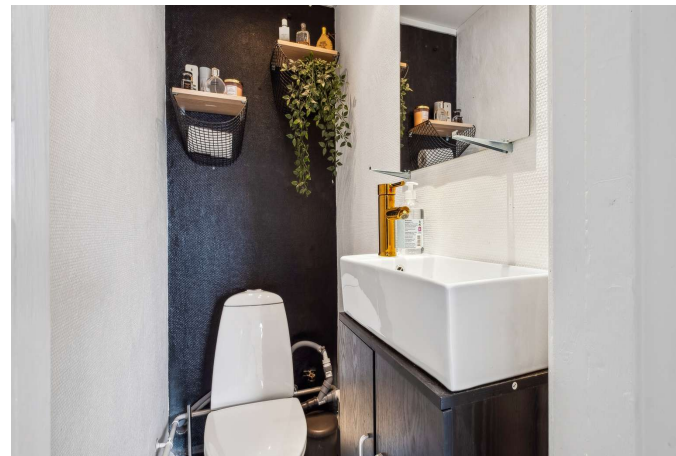




Adresse: Stjernholmegade 36, 2. th, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026

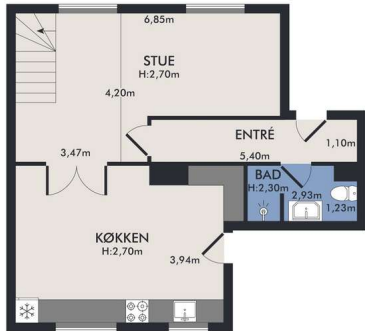


Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

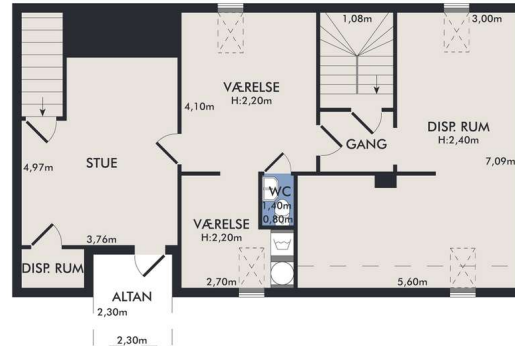
Sagsnr.: 6961991  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026

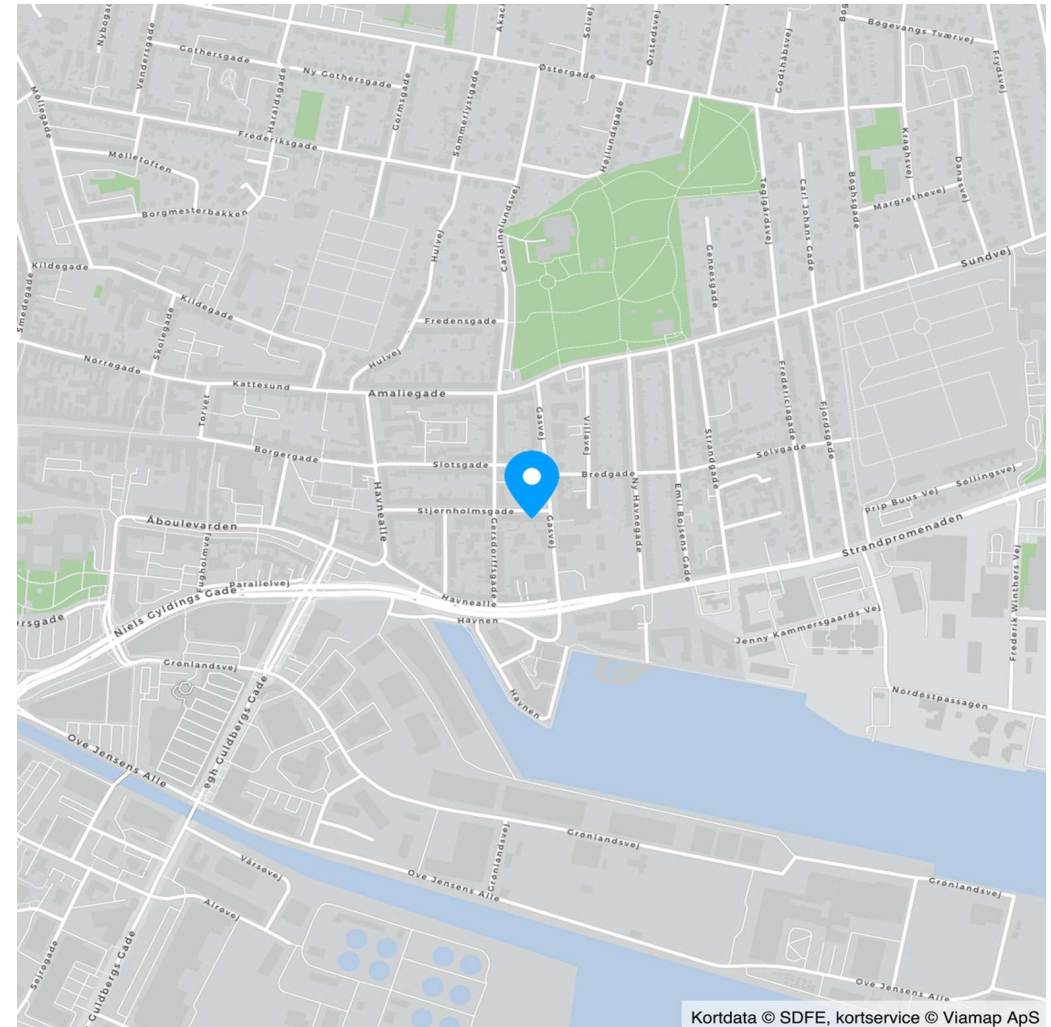
STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	835r Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	325710
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1906

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.352.000
Grundværdi:	513.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.081.600
Grundlag for grundskyld:	410.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	159 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	90 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	69 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	108 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 17.07.1900 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

**Planer**

Kommuneplan 10BE01 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab (Bosch), opvaskemaskine (Ikea), indbygningsovn (Ikea), emhætte, kogeplade induktion.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alka Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0                      Forbrug: 11 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler a conto varme via ejerudgiften 600 kr. pr. måned = 7.200 kr. årligt.

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 C



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.516
Grundskyld	kr.	3.570
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	19.980
Rottebekæmpelse	kr.	115
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.182

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
I alt	kr.	1.505.850

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.

**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: Stjernholmsgade 36, 2. th, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 10.04.2026

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:

Ingen

**Fordelingstal**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 27 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Fællesfaciliteter:

Baggård, have, skur, tørrerum, vaskerum

Brugsret

16 m<sup>2</sup> tinglyst kælderrum

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 6 jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyr

Det er tilladt at holde enten en hund/kat over 10 kg. eller to husdyr under 10 kg.

Udlejning

Det er tilladt at udleje lejligheden. Se vedtægter §10.

Vaskerum

Vaskerummet er et fælles rum og hver lejlighed har ret til at opstille en vaskemaskine og tørretumbler. Stikket til disse skal laves af en autoriseret el installatør på egen regning, og strøm skal føres fra egen lejlighed.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.