

<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-sydjylland-fyn>

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Stjernholmsgade 7A
8700 Horsens

7.995.000 kr.



Yderst charmerende investeringsejendom i hjertet af Horsens



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
4	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
9	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stjernholmsgade 7A

Drømmer du om en solid investering med sjæl, karakter og en uovertruffen beliggenhed?

Vi har fornøjelsen af at præsentere Stjernholmsgade 7A – en smuk og nænsom renoveret ejendom fra 1897, der kombinerer historisk elegance med moderne komfort. Ejendommen er opdelt i **5 eksklusive ejerlejligheder** der alle er udlejede.

En ejendom i flot stand

Ejendommen har gennemgået en løbende forvandling, senest med en renovering i 2017. Her er intet overladt til tilfældighederne:

- **Moderne opdateringer:** Facaderne er rensset, ca. 90% af vinduerne er udskiftet, og der er lagt nyt tag mod både syd (2017) og haven (2002).
- **Interiør med kvalitet:** Fire af lejlighederne har fået helt nye køkkener i 2017, og samtlige badeværelser er istandsat. Trappeopgangen byder velkommen med frisk maling og nyt vinyl.
- **Udeliv:** Der er etableret tre skønne altaner mod den nyanlagte, hyggelige have, som fungerer som en rolig oase for lejerne.

Rummelighed og gennemtænkte kvadratmeter

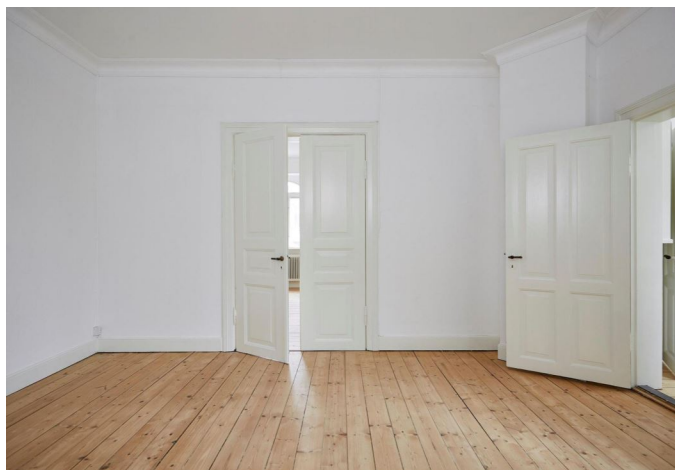
Med et samlet boligareal på **623 m²** fordelt over 5 etager, tilbyder ejendommen nogle af byens mest attraktive lejlighedsstørrelser:

- **Kælderplan:** 3-værelses lejlighed på 76 m² (godkendt til beboelse).
- **Stuen, 1. og 2. sal:** Imponerende 4-værelses lejligheder på 133-140 m².
- **3. sal:** Charmende 4-værelses lejlighed på 134 m² med optimeret planløsning.
- **Ekstra faciliteter:** Sekundært kælderareal på 38 m² med separate depotrum til hver bolig.

Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed

Stjernholmsgade er placeret i smørhullet af Horsens. Lejerne er blot få hundrede meter fra det pulserende liv på hovedstrøget, men har samtidig kort gåafstand til de grønne arealer i Lunden og det maritime miljø ved Horsens Havn. Det er en adresse, der sikrer minimal tomgang og høj lejer-efterspørgsel.

Kort sagt: En sjælden mulighed for at erhverve en fuldt udlejet og moderniseret ejendom, hvor det hårde arbejde allerede er gjort.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende Stjernholmsgade 7A, 8700 Horsens

Kommune Horsens
Region Region Midtjylland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
1002 bc Horsens Bygrunde	283 m ²

Arealfordeling

Grundareal	283 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	140 m ²	
Boligareal	593 m ²	
Etageareal i alt	593 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Stjernholmsgade 7A

- opført / ombygget	1897/2002
- bebygget areal	140 m ²
- etageareal	593 m ²
- antal etager	3

Enhed

Stjernholmsgade 7A, st	Etageareal	593 m ²
------------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.788.000
Grundværdi	613.000

Tekniske installationer - løsøre

Installationer forsyninger

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.08.1902 lbnr. 975431-55 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 55_BG_577

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	489.838	0
I alt årlig leje	489.838	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	7.995.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,19%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		10.492
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.620	
3/4 HUSHOLDNINGSGEBYR, OFF STATION	8.695	
Sum		12.315
Udvendig vedligeholdelse		34.650
Administration:		
Administration	7.500	
Varmeregnskab	3.275	
Vandregnskab	1.588	
Sum		12.364
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.470
I alt, anslået		79.290

Øvrige bemærkninger

Grundskyld kld 1033,78
Grundskyld st 2293,94
Grundskyld 1. 2415,15
Grundskyld 2. 2421,10
Grundskyld 3. 2328,32

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	24.925
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	32.925

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	7.995.000
Handelsomkostninger anslået	32.925
- Refusion depositum	119.400

Investeret kapital	7.908.525
--------------------	-----------

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	489.838
---------------------------	---------

- Driftsudgifter iht. budget	79.290
------------------------------	--------

Nettoleje til forrentning	410.548
---------------------------	---------

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{410.548 \times 100}{7.908.525} = 5,19\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	7A KLD	76	72.671	956		18.000	
2	Boliglejer	7A ST.	133	107.896	811		24.900	
3	Boliglejer	7A 1. sal	140	108.000	771		27.000	
4	Boliglejer	7A 2. Sal	140	108.000	771		27.000	
5	Boliglejer	7A 3. Sal	134	93.271	696		22.500	
I alt			623	489.838		0	119.400	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	623	489.838	0	119.400	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	623	489.838	0	119.400	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantsområdet
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 7100@mailreal.dk
Hjemmeside:
<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-syd>

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk