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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Stjernholmsgade 7A

8700 Horsens

7.995.000 kr.



Yderst charmerende investeringsejendom i hjertet af Horsens





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	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



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 renset, 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:** Charmerende 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.

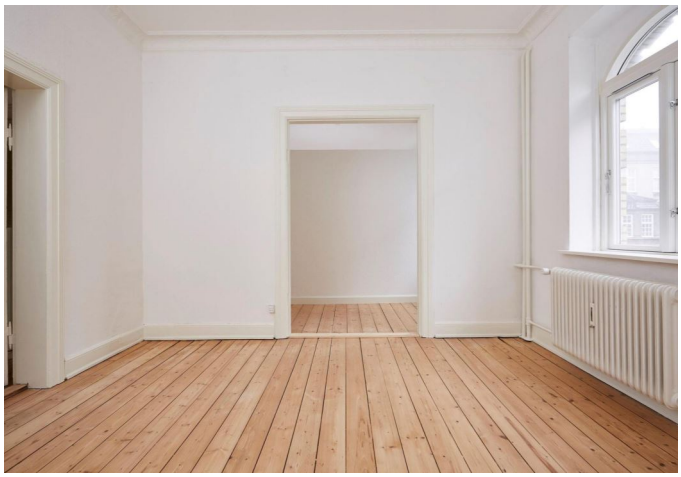




















FAKTA

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 m²

Arealfordeling

Grundareal	283 m² heraf vej 0 m²	
Bebygget areal		140 m²
Boligareal		593 m²
Etageareal i alt		593 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Stjernholmsgade 7A

- opført / ombygget	1897/2002
- bebygget areal	140 m²
- etageareal	593 m²
- antal etager	3

Enhed

Stjernholmsgade 7A, st	Etageareal	593 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	9.506.000
Grundværdi	834.000

Ejendomsværdien er anslået.

Vurderinger
Kld 983.000 grund 300000
Stuen 2006000 grund 733000
1. sal 2168000 grund 812000
2.sal 2193000 grund 812000
3.sal 2156000 grund 834000

Ejdværdi er anslået via de 5 vurderinger lagt sammen
Grundværdi er anslået via højeste grundværdi af de 5

Tekniske installationer - løsøre

Installationer forsyninger
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen E

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

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	491.092	0
I alt årlig leje	491.092	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	7.995.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,07%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025		24.424
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.620	
3/4 HUSHOLDNINGSGEBYR, OFF STATION	8.695	
Sum		12.315
Udvendig vedligeholdelse		31.500
Administration:		
Administration	7.500	
Varmeregnskab	3.275	
Vandregnskab	1.588	
Sum		12.364
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.470
I alt, anslået		90.072

Øvrige bemærkninger

Grundskyld kld 1033,78 ny 2088
Grundskyld st 2293,94 ny 5102
Grundskyld 1. 2415,15 ny 5652
Grundskyld 2. 2421,10 ny 5777
Grundskyld 3. 2328,32 ny 5805

ialt 24424

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

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

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
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	491.092
- Driftsudgifter iht. budget	90.072
Nettoleje til forrentning	401.020

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{401.020 \times 100}{7.908.525} = 5{,}07\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	7A KLD	76	73.924	973		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	491.092		0	119.400	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	623	491.092	0	119.400	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	623	491.092	0	119.400	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

Henrik Grønkjær
Indehaver

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