

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Stjernholmegade 7A
8700 Horsens

7.995.000 kr.



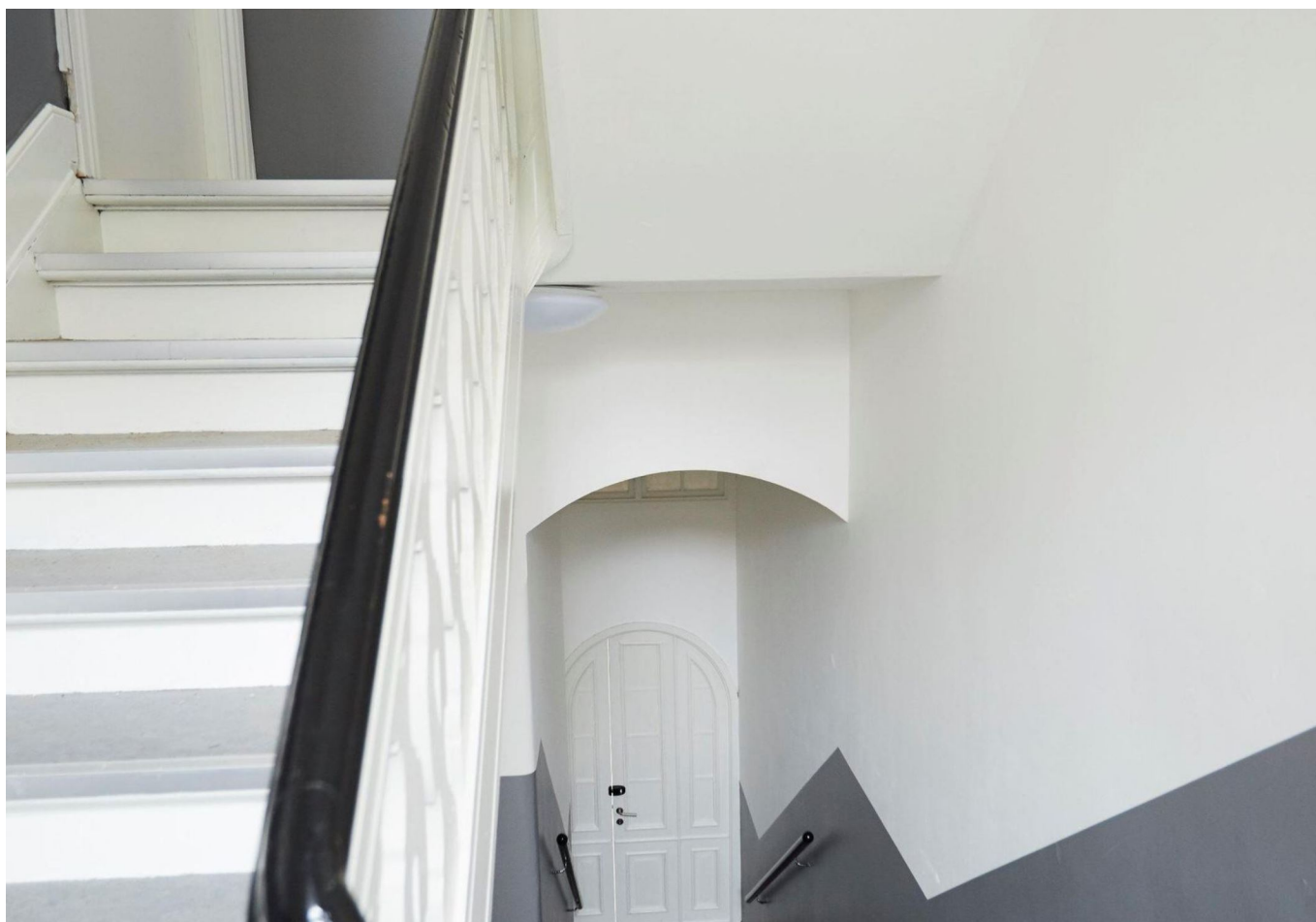
Yderst charmerende investeringsejendom i hjertet af Horsens



INDHOLD

| Side | BESKRIVELSE |
|-------|----------------------------------|
| 3 | Beskrivelse og billeder |
| <hr/> | |
| Side | FAKTA |
| 7 | Ejendommen |
| 7 | Offentlig vurdering |
| 7 | Tekniske installationer - løsøre |
| 7 | Energimærke |
| 7 | Offentlige forhold / planer |
| 8 | Tingbog og servitutter |
| <hr/> | |
| Side | LEJEFORHOLD |
| 9 | Lejeindtægter |
| <hr/> | |
| Side | ØKONOMI |
| 10 | Købesum |
| 10 | Startforrentning |
| 10 | Moms |
| 10 | Driftsudgifter |
| 10 | Handelsomkostninger |
| 10 | Startforrentning, specificeret |
| <hr/> | |
| Side | LEJEMÅLSOVERSIGT |
| 12 | Bolig |
| 12 | Lejemål i alt |
| <hr/> | |
| 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 rensat, 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

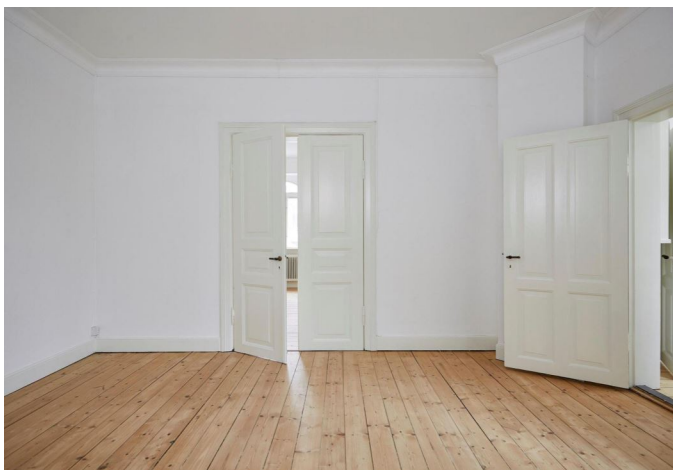
Med et samlet boligareal på **623 m²** fordelt over 5 etager, tilbyder ejendommen nogle af byens mest attraktive lejlighedsstørrelser:

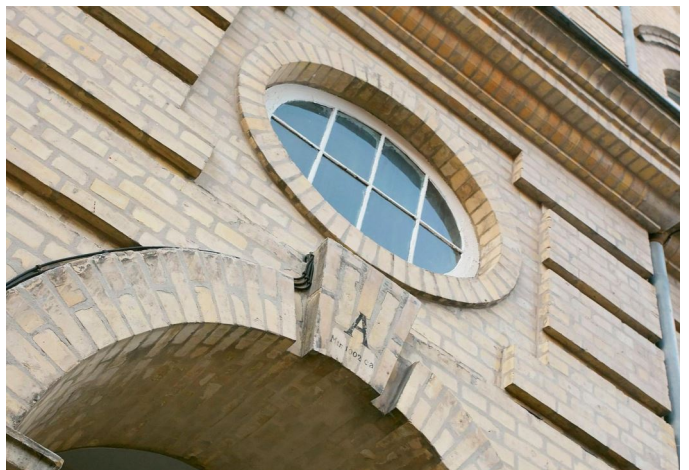
- **Kælderplan:** 3-værelses lejlighed på 76 m² (godkendt til beboelse).
- **Stuen, 1. og 2. sal:** Imponerende 4-værelses lejligheder på 133-140 m².
- **3. sal:** Charmende 4-værelses lejlighed på 134 m² med optimeret planløsning.
- **Ekstra faciliteter:** Sekundært kælderareal på 38 m² med separate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

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

| | <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 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