

Amaliegade 19, st., 8700 Horsens

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**112**
Kontant	**1.298.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.622**		
Byggeår	**1915**		

Sagsnr. **6961977**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 22.11.2026



Charmerende 4-værelses lejlighed - helt centralt beliggende

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, beliggende i et gammelt posthus fra 1915. Med en central placering tæt på gågaden, Lunden og fjorden, Langelinie og lystbådehavnen, tilbyder denne bolig en perfekt kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Lejligheden byder på hele 112 m² bolig samt en meget anvendelig kælder på 50 m² og et opvarmet disponibelt rum på 10 m² med adgang fra gårdhaven.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en rummelig entre med fordeling til lejlighedens 2 gode værelser. Herefter træder du ind i de lyse stuer med god plads og smukke plankegulve. Her er tilmed en praktisk pillebrændeovn. Køkkenet er funktionelt indrettet og med kig til gårdhaven. Fra køkkenet går du i bryggerset som har direkte udgang til den hyggelige gårdhave og installation til vaskemaskine og tørretumbler. I forbindelse med bryggers ligger badeværelset fra 2018 fra Ikea med el-gulvvarme og bruser.

Når du træder ud i gårdhaven - ligger det tilhørende disponible rum på 10 m² lige om hjørnet - og er nogle super gode ekstra kvadratmeter - til eventuelt en teenager eller blot til overnattende gæster. Gode ekstra kvadratmeter findes der også i den meget anvendelige kælder på 50 m² som i dag er rammerne for et hyggeligt kreativt rum med plads til hygge, musik og kontorarbejde. Gårdhaven er et frodigt miljø med masser af muligheder for afslapning og udendørs aktiviteter. Her kan du nyde de varme sommerdage, lufte vasketøjet, eller bygge en snemand når sneen er faldet. Her er stille og roligt og du bemærker knapt at du befinder dig helt centralt i Horsens midtby. Du deler herlighederne med kun én overbo, da der kun er to lejligheder i ejendommen.

Ejendommen har gennemgået flere opdateringer bl.a. blev det røde tegltag skiftet i 2002 og gårdfacaden er pt. i gang med en mindre renovering. Derudover er der fjernvarme installeret samt et separeret kloaksystem.

En yderligere fordel ved denne bolig er muligheden for at leje en parkeringsplads lige ved siden af ejendommen.

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: Rikke Klausen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

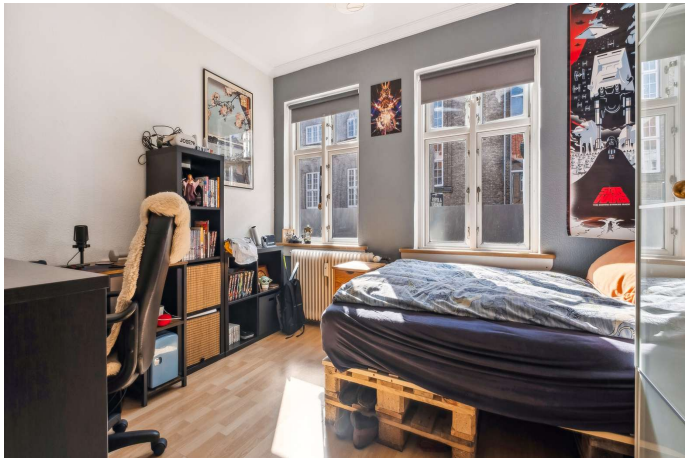
RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

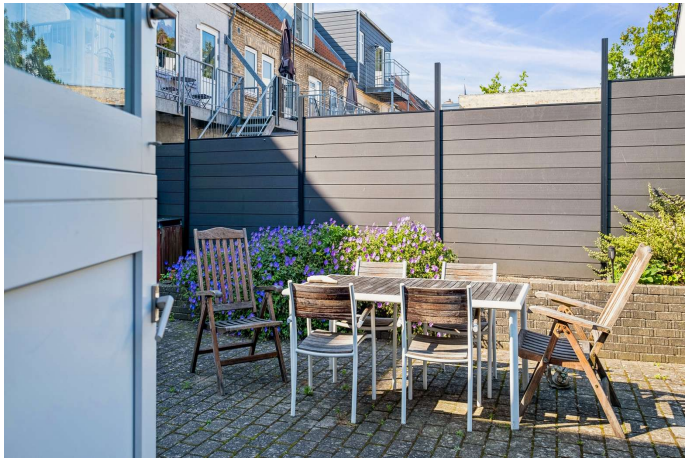
Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

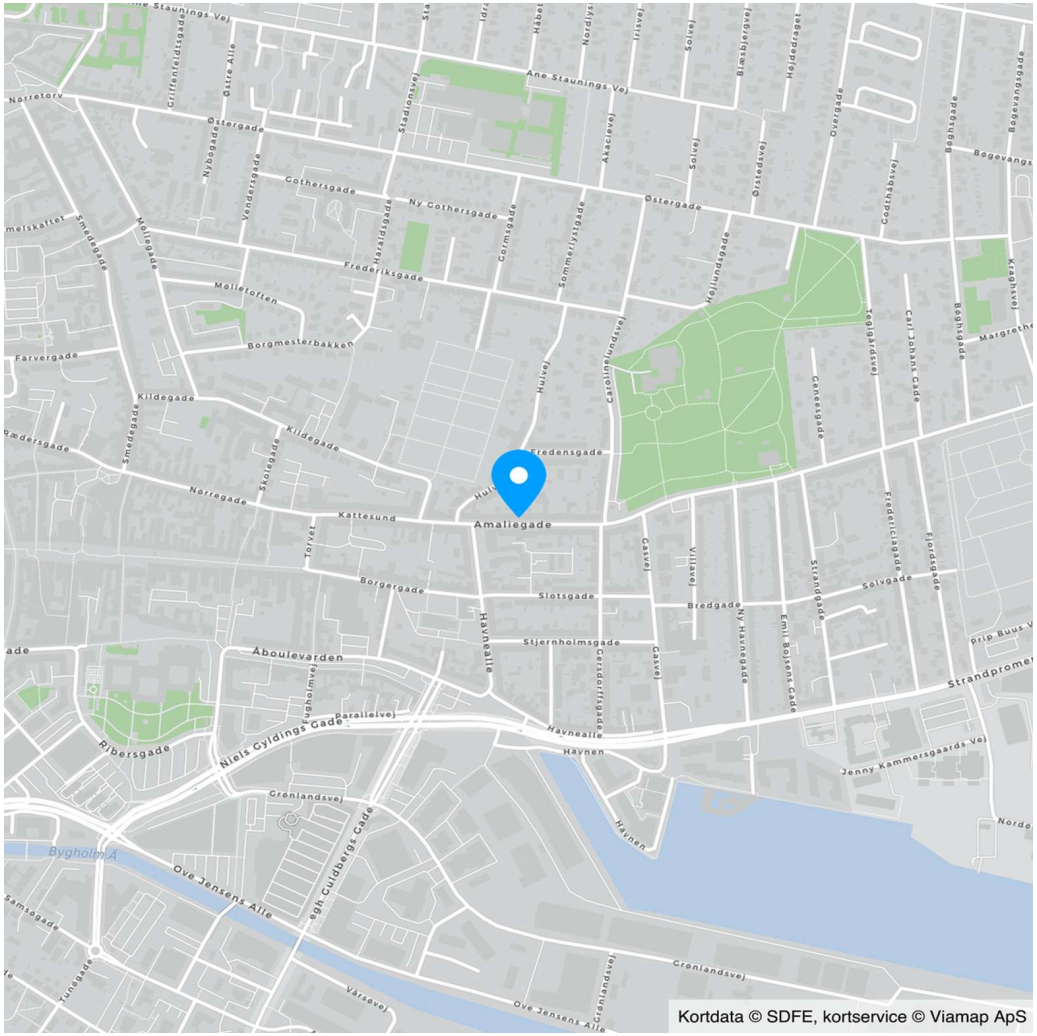
Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 22.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i enfamilie-hus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefa-miliehus
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	383f Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	323446
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	1.300.000
Grundværdi:	368.700
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.040.000
Grundlag for grundskyld:	294.960

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	150 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	90 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	60 m^2
BBR-boligareal:	112 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-res på 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: 20.07.1880 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 26.06.1900 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 26.06.1986 - Vedtægter for ejerforening

Planer
Kommuneplan 10BE01 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

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

Køle-/fryseskab (Bauknecht), opvaskemaskine (Bauknecht), indbygningovn (Voss), keramisk kogeplade (Bosch), emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.968 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2016
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn til træpiller
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug i perioden 2022-2023 udgør 7.734 kr. årligt.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens 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: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fællesudgifter:
I fællesudgifterne indgår husforsikring, renovation, udvendig vedligehold og vand. Den faktiske betaling til fællesudgifter udgør kr. 2.200 pr. måned. Dette beløb er inkl. varme. Det faktiske varmeforbrug er fratrukket salgsopstillingens ejerudgifter, da de ikke indgår heri. Fællesudgifterne varierer således afhængigt af varmeforbruget.

Egen lejet P-plads:
Nuværende ejer har lejet en p-plads (nr. 24) på p-areal på nabogrunden for kr. 510,- om måneden - med direkte adgang til haven/gården.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 3, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyr:
Det er tilladt at holde husdyr i lejligheden.

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.304
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	18.666
Rottebekæmpelse	kr.	136
Grundskyld	kr.	7.363
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.469

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.298.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
I alt	kr.	1.307.650

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens Kontantpris: kr. 1.298.000	Sagsnr.: 6961977 Ejerudgift/md.: kr. 2.622	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.327.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 50 / 100
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Eget kælderrum, fælles cykelskur, fælles redskabsskur.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

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.