



REAL

Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	107
Kontant	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.730	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	2005/2019	Energimærke	A2010

Sagsnr. **75005836**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

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: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026



Stor og moderne lejlighed med sydvendt altan – midt i hjertet af Aarhus C

Velkommen til Telefontorvet 6, 1. tv. – en moderne og rummelig lejlighed med en attraktiv, central beliggenhed i hjertet af Aarhus C

Her får du hele 107 veludnyttede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning, der gør boligen oplagt som både delejlighed, til parret eller den lille familie. Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken/alrum, hvor der er god plads til både spiseområde og sofaarrangement. Køkkenet fremstår funktionelt med en god køkkenø, der både skaber ekstra arbejdsplads og indbyder til hyggeligt samvær.

Boligen rummer to gode værelser med indbyggede skabe, og der er samtidig nem mulighed for at etablere et tredje værelse, hvis behovet opstår.

Badeværelset er stort og velindrettet med separat bruseniche og egen vaskesøjle. Derudover er der desuden gulvvarme i hele lejligheden.

Fra opholdsrummet er der adgang til en stor, solrig altan, der vender mod syd. Her får du et skønt uderum med masser af sol, perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med venner og familie.

Der er elevator i ejendommen, hvilket gør adgangen til lejligheden nem for alle.

Beliggenheden på Telefontorvet er svær at overgå, hvis man ønsker at bo centralt og tæt på alt. Her bor du med kort afstand til Strøget, caféer, restauranter, indkøb og offentlig transport – alt hvad Aarhus C har at byde på, ligger lige uden for døren.

Der er 3 store parkeringshuse lige i området, hvilket giver en nem mulighed for parkering i hverdagen.

En indflytningsklar lejlighed med masser af plads, moderne komfort og en central placering – perfekt til dig, der ønsker det bedste af bylivet.

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: Jon Filtenborg Johannsen

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

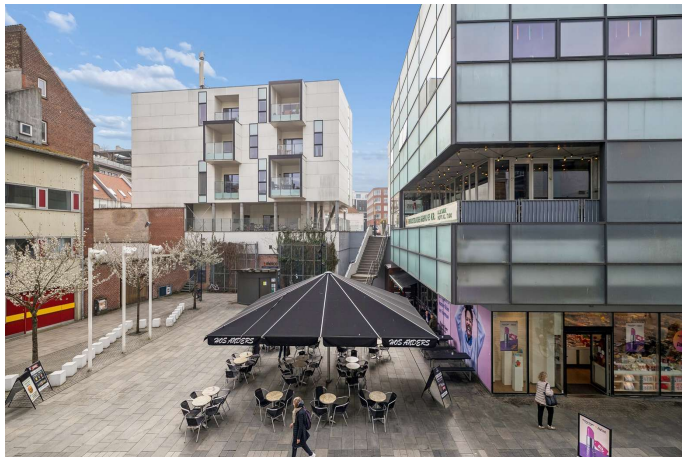


Altan

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026



Udsigt



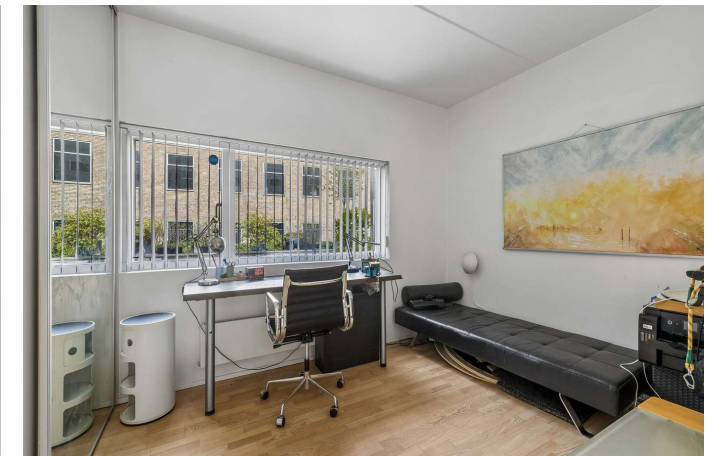
Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse



Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

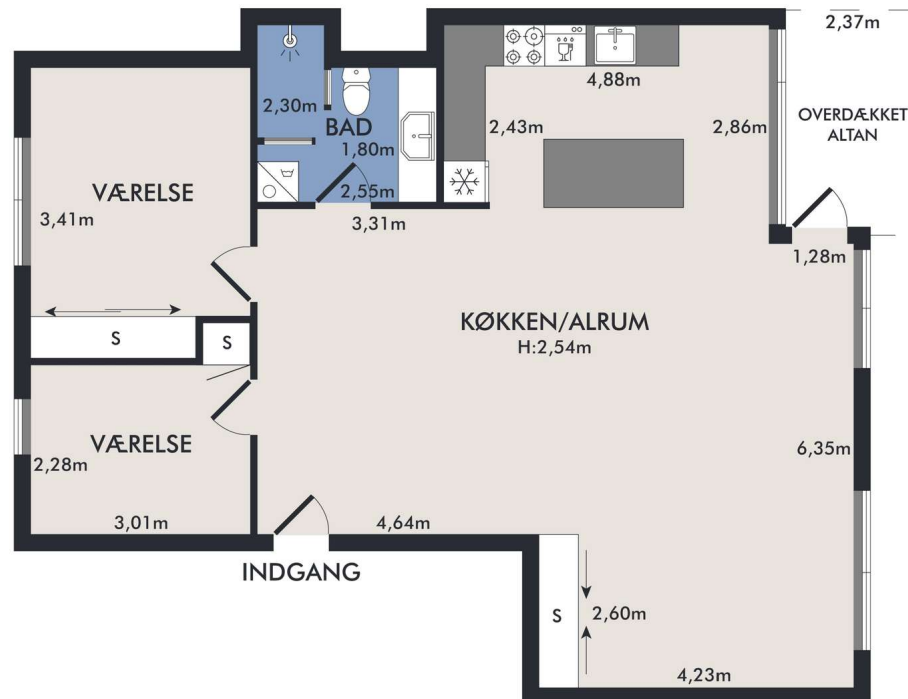


Udsigt

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 4.495.000

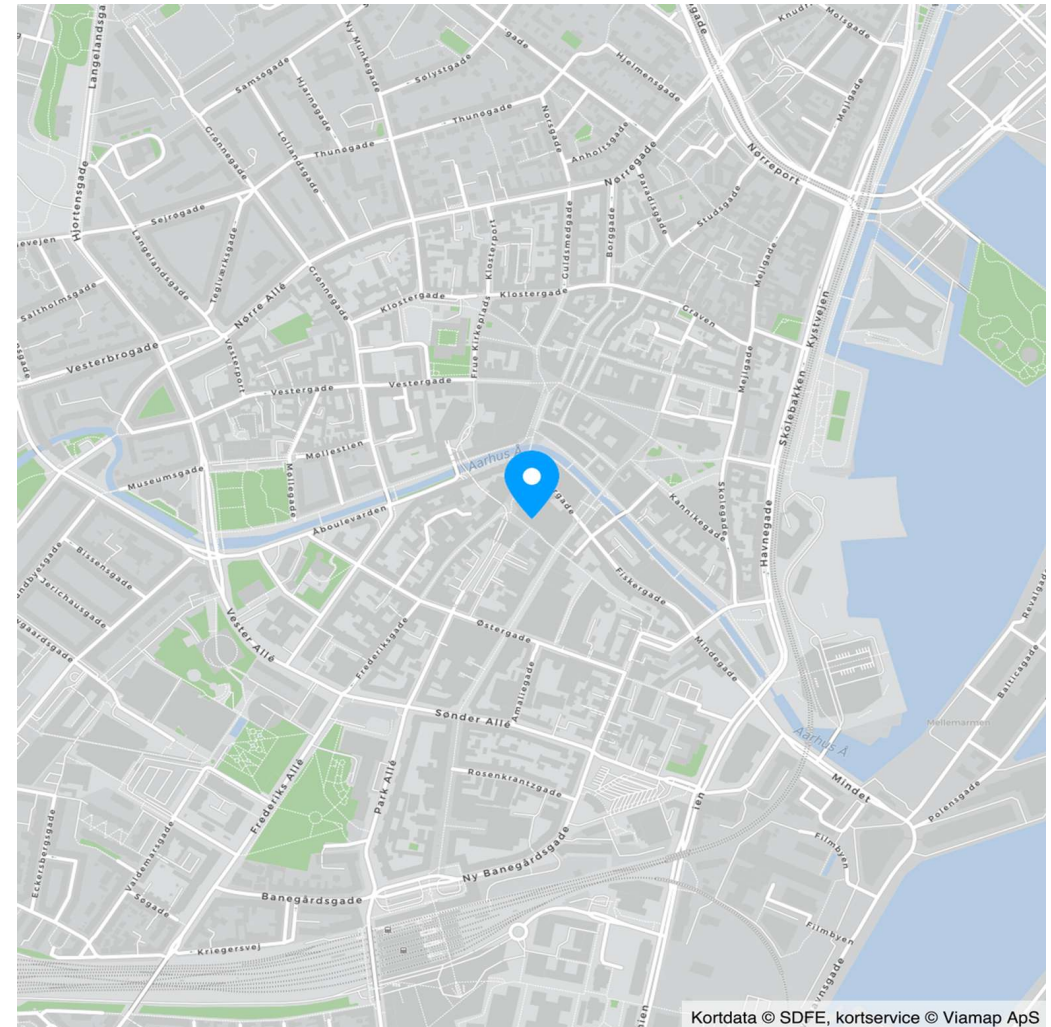
Sagsnr.: 75005836
 Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	217b Århus Bygrunde
BFE-nr.:	336781
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005/2019

Arealer**

Tinglyst areal:	93 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	93 m ²
BBR-boligareal:	107 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.656.000
Grundværdi:	2.658.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.724.800
Grundlag for grundskyld:	2.126.400

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.03.1984 - ekspropriationsbeslutning
- Nr. 2: 10.05.2002 - Lokalplan 628
- Nr. 3: 12.08.2004 - Deklaration om adgang 63_S-A_124_DUBLET
- Nr. 4: 17.06.2005 - Deklaration om spuns og jordankre. 63_S-A_124_DUBLET
- Nr. 5: 17.06.2005 - Deklaration om telekabler, flugtvej samt bygningsdele over skel.
- Nr. 6: 03.11.2005 - Dok. om fælles fundament/kældevæg 63_S-A_124_-DUBLET
- Nr. 7: 13.12.2005 - Vedtægter for ejerforeningen 63_S-A_124_DUBLET Tillæg tinglyst 11.04.2007-31132-63 + 25.07.2017-1008862391
- Nr. 8: 11.04.2007 - anm hæftelser 63_S-A_124_DUBLET Tillæg til vedtægter 13.12.2005-184912-63
- Nr. 10: 25.07.2017 - T I L L Æ G til vedtægter for Ejerforeningen Essex Park Telefontorvet tinglyst med dato/løbenr.: 13.12.2005-184912-63 samt efterfølgende tillæg tinglyst med dato/løbenr. 11.04.2007-31132-63:
- Nr. 12: 11.08.2025 - Deklaration om ledning

Planer

Kommuneplan 010106CY - Kommuneplan 2025
Lokalplan 591 - Temaplan om strøggadernes anvendelse og bygningers ydre fremtræden og skiltning. Centrale dele af Århus Midtby
Lokalplan 628 - Ny bebyggelse til city-formål ved Telefontorvet og Busgaden, Århus City

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

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
 Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.996	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	12.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	24.828	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse, Anslået	kr.	178	I alt	kr.	4.525.675
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	56.761		

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: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 24.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Essex Park Telefontorvet

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 135 / 10000

Tinglyst: 135 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

REAL

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.