



REAL

Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	69
Kontant	2.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.241		
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **75005827**

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: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026



Lys og velindrettet 2-værelses lejlighed med to altaner på skønne Langenæs

Velkommen til Søndre Ringgade 61, 1. th. – en klassisk og delevnlig lejlighed beliggende på hyggelige Langenæs.

Her får du 69 veludnyttede kvadratmeter med en god planløsning og fine, klassiske detaljer. Lejligheden byder på to store værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder – uanset om du ønsker en rummelig stue og soveværelse eller en optimal delebolig. Det ene værelse har smukke stuklofter, samt direkte adgang til en altan ud mod vejen.

Boligen rummer desuden en stor og indbydende entré, der giver et godt førstehåndsindtryk og plads til både opbevaring og hverdagens praktiske behov.

Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabs- og køkkenbordsplads og har samtidig direkte udgang til den anden altan, som vender mod den rolige gård. Her får du et skønt uderum, hvor du kan nyde morgenkaffen eller slappe af i fredelige omgivelser.

Lejligheden fremstår som en oplagt mulighed for både førstegangskøbere, par eller som delejlighed, hvor planløsningen gør det nemt at indrette sig praktisk og komfortabelt.

Beliggenheden på Langenæs er særdeles attraktiv med kort afstand til Aarhus midtby. Her bor du i hyggelige omgivelser med grønne områder, gode indkøbsmuligheder og nem adgang til offentlig transport. Samtidig er du tæt på Frederiksbjerg, hvor du finder et væld af caféer, specialbutikker og stemningsfulde byrum – herunder det populære torveliv på Ingerslev Boulevard.

Lyder denne lejlighed som noget for dig, så kontakt RealMæglerne Broholm Aarhus for en fremvisning.

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: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026



Stue



Stue



Værelse



Altan



Spisestue



Værelse

Adresse: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026



Køkken



Køkken



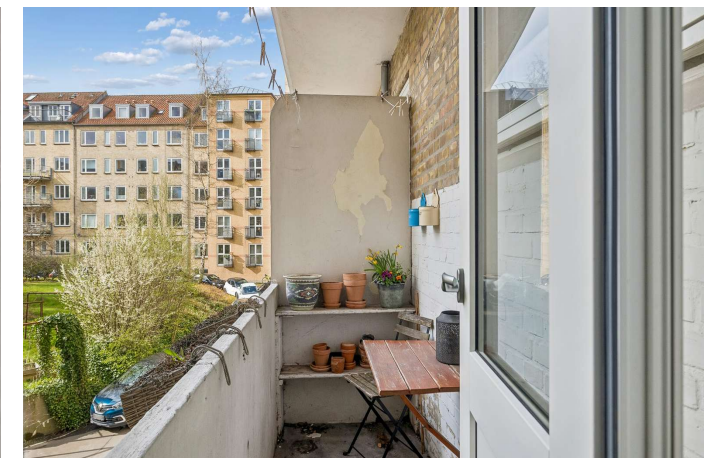
Gang



Gang



Badeværelse



Altan

Adresse: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 2.995.000

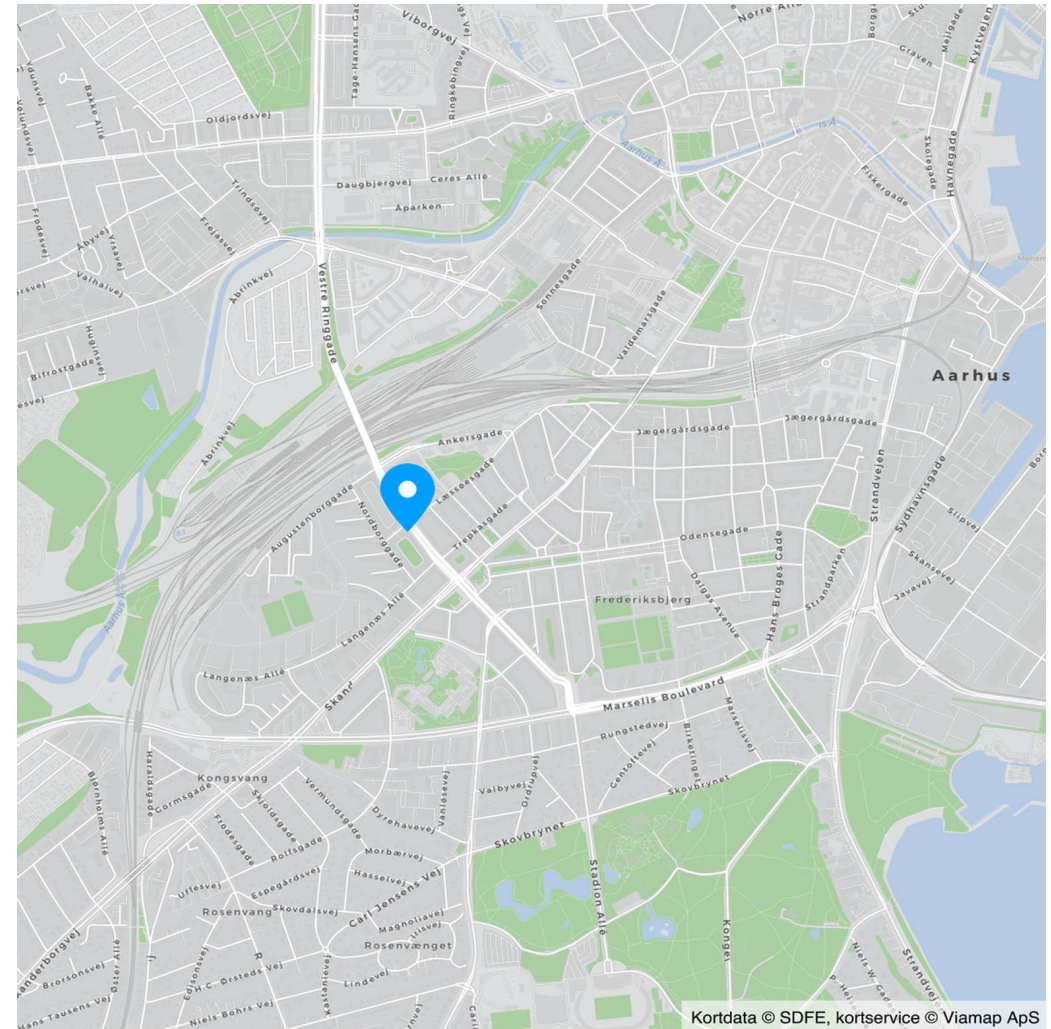
Sagsnr.: 75005827
 Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	688 Marselisborg, Århus Jorder
BFE-nr.:	358912
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.327.000
Grundværdi:	1.457.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.861.600
Grundlag for grundskyld:	1.165.600

Arealer**

Tinglyst areal:	64 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	64 m ²
BBR-boligareal:	69 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.06.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 30.01.2024 - Vedtægter for Ejerforeningen Søndre Ringgade 61, CVR.nr. 32686192 med følgende fravigelser fra Normalvedtægten:

Planer

Kommuneplan 120102BO - Kommuneplan 2025

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.110 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a conto varme kr. 500 pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
 Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.494	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	6.994	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	19.872	I alt	kr. 3.014.850
Grundfond	kr.	2.388		
Rottebekæmpelse	kr.	143		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 38.891		

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: Søndre Ringgade 61, 1. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 75005827
Ejerudgift/md.: kr. 3.241

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.603.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 54 / 1129

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Cykelkælder og tørrerum

Fællesfaciliteter

Gratis fællesvaskeri med tidsbetilling

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.