



REAL

Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	64
Kontant	1.150.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.020	Altan	Ja
Byggeår	1913	Energimærke	D

Sagsnr. **6962548**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / 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: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026



Indflytningsklar, charmerende og lys ejerlejlighed med altan, grøn udsigt og attraktiv beliggenhed

Her får du en moderniseret og meget velholdt ejerlejlighed på 64 m², hvor lys, luft og en gennemtænkt planløsning går hånd i hånd. Boligen fremstår imødekommende og indflytningsklar med nyere flotte gulve, delvis nyere el og en indretning, der udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt. Fra opholdsrummene er der et skønt kig til det grønne, som skaber en rolig og indbydende stemning i hverdagen.

Lejligheden er indrettet med entre med fordeling til bl.a. den skønne opholdsstue med udgang til østvendt altan - hvor der er trukket strøm ud og stor nok til cafesæt og grillhygge. I delvis åben forbindelse fra stuen træder man i køkkenet som er både lyst og funktionelt med god skabsplads og et fint udkig. Endvidere adgang til et spisekammer hvor der tidligere har været installeret vaskemaskine og tørretumbler. Fra køkkenet kan man tage bagtrappen ned til kælder og den fantastiske have. Dernæst et stort soveværelse med god plads til både skabe og en kontorniche, så boligen også fungerer perfekt til hjemmearbejde eller ekstra opbevaring. Badeværelset er lækkert indrettet med bruseniche og behagelig gulvvarme. I kælderen har man sit eget kælderrum og adgang til fælles vaske- og tørrerum samt rum til parkering af cykler mm.

Ejendommen er placeret i et charmerende og fredeligt kvarter tæt på centrum, hvor du bor roligt på en lukket vej med mulighed for parkering på gaden. Her er du tæt på grønne områder, Lunden, fjorden samt indkøb, uddannelse, sport og kultur, så både hverdag og fritid bliver let at få til at gå op. Den ekstremt hyggelige have med drivhus, terrasse, gyngestativ og masse af hyggekroge bidrager til en helt særlig atmosfære. Ejerforeningen tillader både husdyr, fremleje og forældre køb.

En oplagt bolig til førstegangskøbere, unge par og enlige, der ønsker en velholdt og attraktiv bolig med mange kvaliteter.

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

Adresse: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue



Udsigt fra altan

Adresse: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026



Køkken



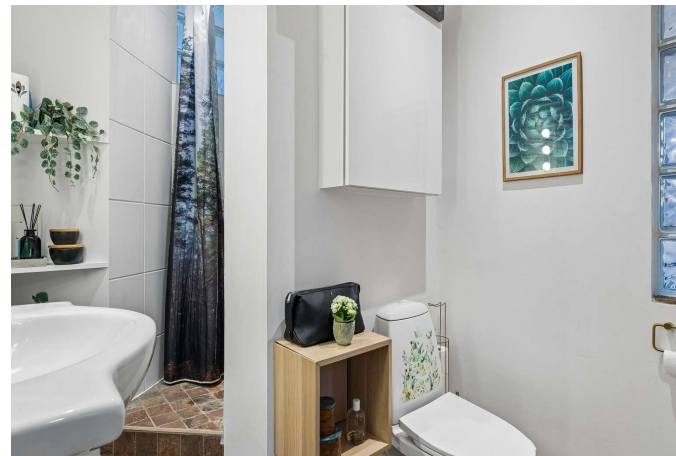
Køkken



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

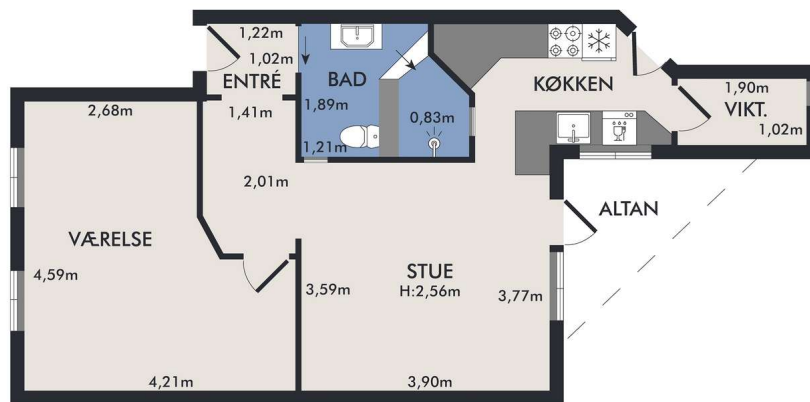


Have

Adresse: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

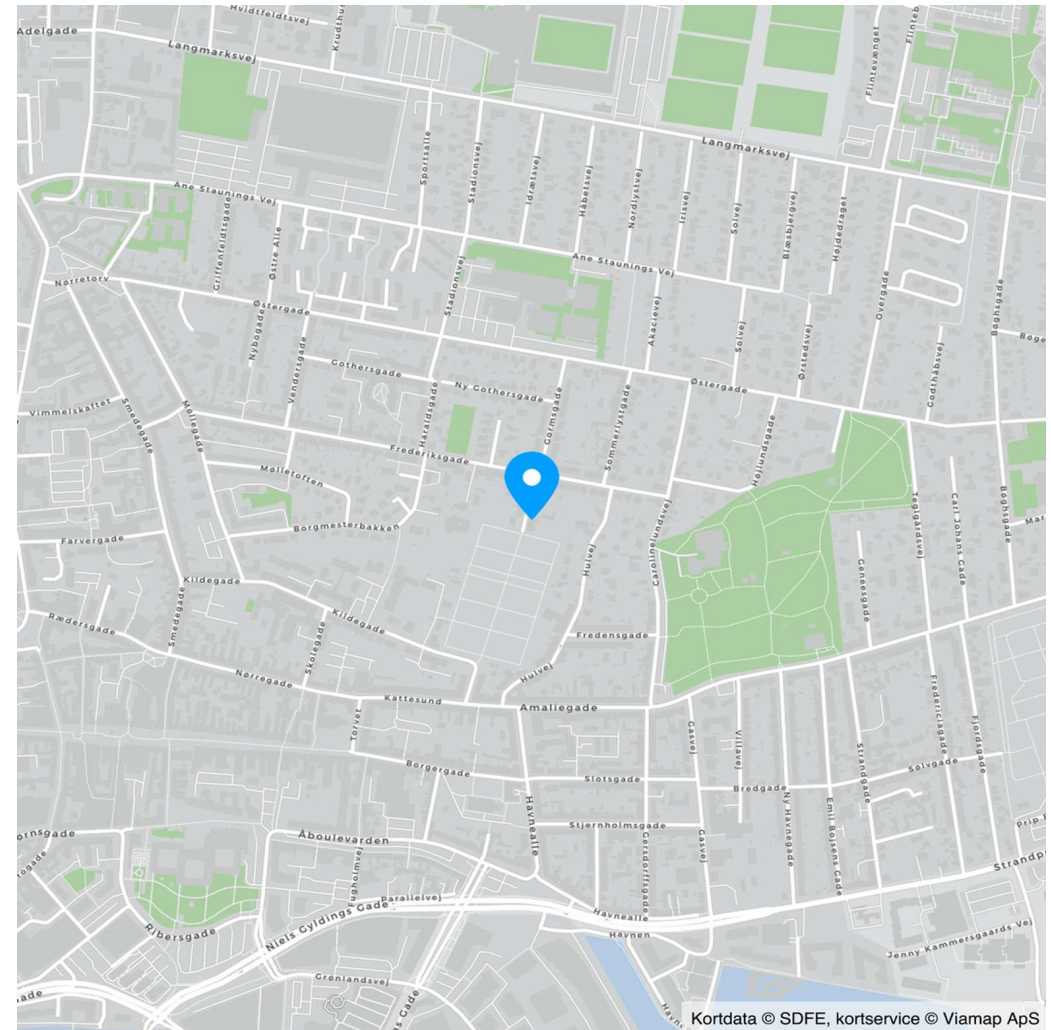
Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	885c Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	326120
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	953.000
Grundværdi:	338.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	762.400
Grundlag for grundskyld:	270.400

Arealer**

Tinglyst areal:	65 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	58 m ²
Heraf kælderrum:	7 m ²
BBR-boligareal:	64 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: 10.12.1918 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer

Kommuneplan 10BE01 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Emhætte, Ovn (Samsung), Køle/fryseskab (SMEG), Kogeplade (Electrolux, induktion), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.897 Forbrug: 11 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.888	Kontantpris	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	2.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Fællesudgift	kr.	17.904	I alt	kr.	1.158.750
Rottebekæmpelse	kr.	101			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.245			

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: Ndr Kirkegårdsalle 4, 1. th, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 6962548
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 05.07.2026

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. 180.000
Nr. 3: hovedstol kr. 539.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 6 / 46

Tinglyst: 6 / 46

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskerum (installation af egne maskiner), tørrerum, have

Andre forhold af væsentlig betydning

Fællesudgifter

Fællesudgiften indeholder bygningsforsikring, renovation, udvendig vedligehold, vicevært, rengøring opgang, koldt vand samt fælles el. Derudover betales 600 kr. til a'conto varme.

Husdyr og udlejning

Det er tilladt at holde husdyr i lejligheden.

Det er tilladt at udleje lejligheden.

Jordforurening

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

Bevaringsværdi

Bygningen er registreret som bevaringsværdi niveau 4 jf. Kulturstyrelsens register.

At en ejendom er bevaringsværdi kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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

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.