



REAL

Adelgade 19, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	1.595.000	Værelser	10
Ejerudgift	2.558	Grund m2	300
Byggear	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **6962278**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Adelgade 19 – en sjælden mulighed for at erhverve en unik, arkitekttegnet to-familiesvilla med charme, karakter og et væld af anvendelsesmuligheder.
Her er ikke blot tale om en bolig, men om et stykke historie, der fortjener at blive ført tilbage til sin oprindelige storhed.

Ejendommen rummer hele 312 etagemeter fordelt på to store, separate lejligheder - hver på 104 kvm. samt tilhørende højloftet kælder.
Her er således rigelig plads til den store familie, mulighed for generationsbolig – eller mulighed for at lave en attraktiv investering med henblik på udlejning.
Med hele 3 garager og en solvendt gårdhave er både funktionalitet og hygge i højsædet på denne ejendom.
Ejendommen fremstår generelt original men byder på mange charmerende elementer og er således fyldt med muligheder for at sætte sit eget præg gennem renovering eller modernisering. Der er også mulighed for at sammenlægge boligen til én stor, eksklusiv bolig eller kombinere bolig og erhverv i samme ejendom. Beliggenheden er i top. Centralt i byen med kun 1,5 km til Strøget med shopping og cafeliv samt nem adgang til offentlig transport og banegården til pendleren.
Ligeledes helt tæt på naturen. Nørrestrand, et fredet vildtreservat og rekreativt område med stier og borde/bænkesæt, ligger nemlig i helt kort gåafstand. Alle hverdagens fornødenheder er lige ved hånden, og der er let adgang til både landeveje og E45.

Ejendommen henvender sig bl.a. til:
Håndværkeren eller investoren, der ser mulighederne og potentialet
Familien, der ønsker plads og fleksibilitet i hverdagen.
Køberen, der vil bo selv og samtidig udleje.

Adelgade 19 er således til køberen, der drømmer om at genskabe og genoplive en arkitektonisk perle – om at bo med historie, personlighed og muligheder, lige midt i Horsens.
Grib chancen for at gøre denne enestående villa til dit næste hjem eller projekt.

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: Julie Holst Mosegaard

Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 29.07.2025



Trappe



Stue



Stue



Køkken



Værelse



Badeværelse

Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

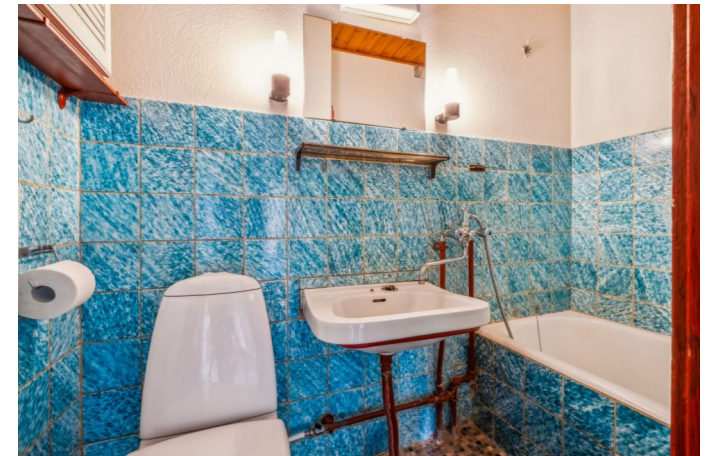
Dato: 29.07.2025



Stue



Køkken



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

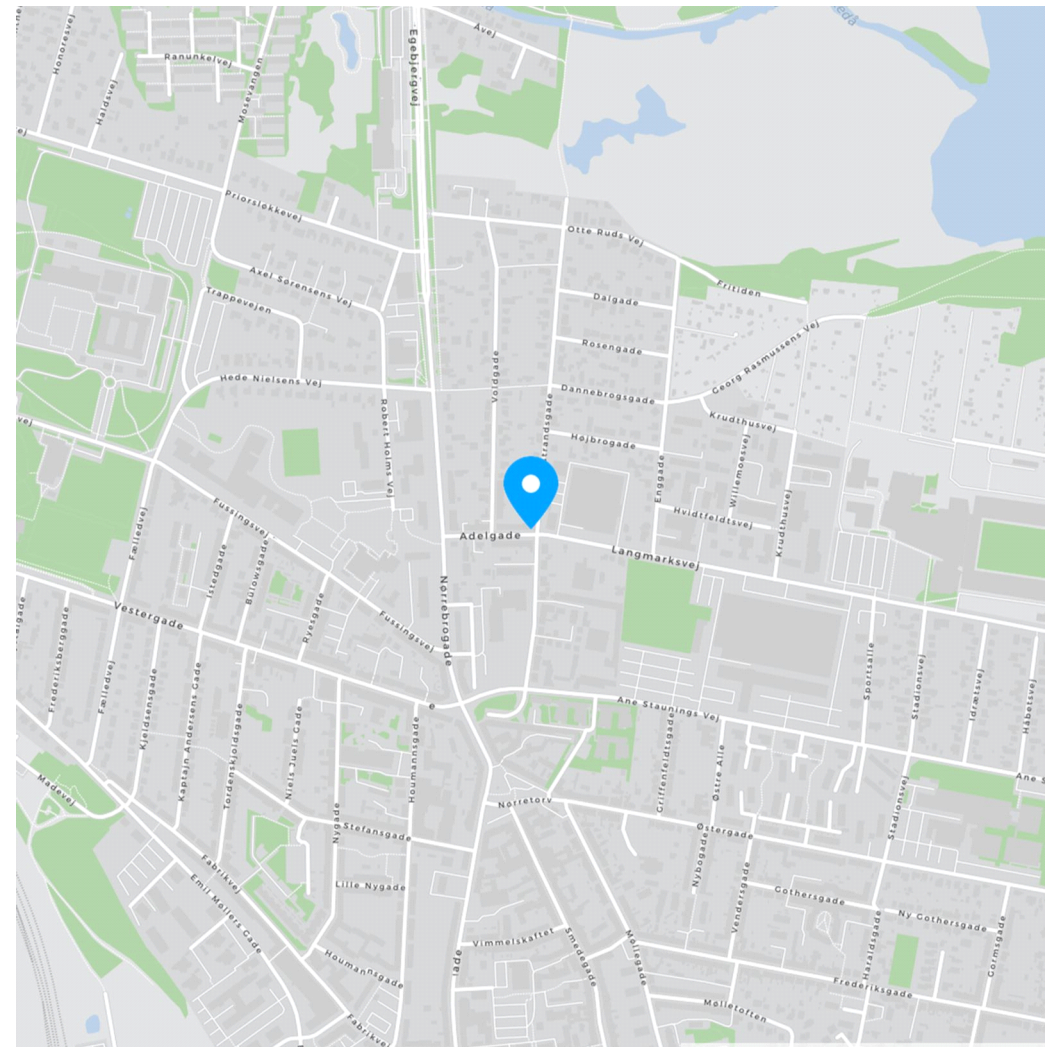
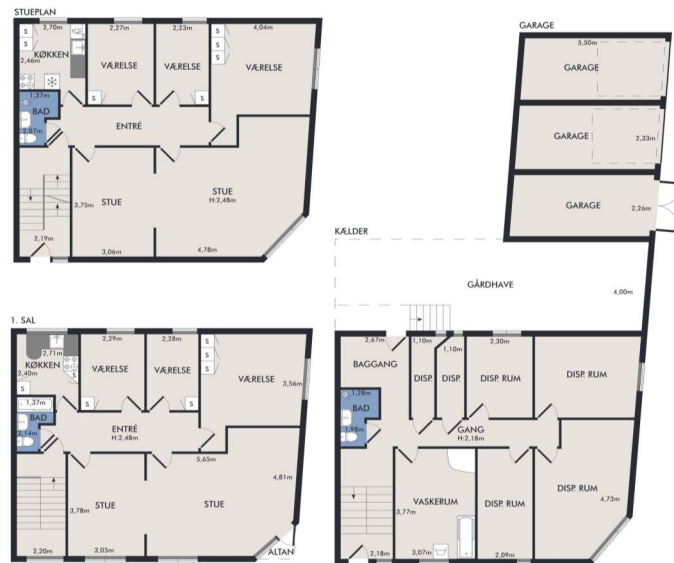


Have

Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 29.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	86 aa Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5642909
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.526.000 kr.
Grundværdi:	856.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.020.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	684.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	300 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	104 m ²
Kælderareal:	104 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
- heraf Udhus	46 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033. - Der henvises til Horsens kommunes hjemmeside.

Lokalplan:

150 - Skilte- og facaderegulering.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1893 Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 16.08.1898 Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 20.03.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 30.04.1943 Dok om forbud mod købmandsforretning mm
Nr. 5 lyst d. 01.09.1954 Dok om færdselsret mv
Nr. 6 lyst d. 22.12.1954 Dok om færdselsret mv

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Asko), bord-opvaskemaskine (Point), emhætte (Voss), komfur (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 29.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.200 Forbrug: 44,67 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 18.877,79.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Kloakseparering:

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 29.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.306	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.958	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.306
Husforsikring	kr.	7.403	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.926	I alt	kr.	1.619.756
Rottebekæmpelse	kr.	147	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Brandforsikring	kr.	1.961			
Ejerudgift i alt 1 år		30.701			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.800 md./ 105.600 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.029 md./ 84.345 år v/26,48%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.07.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Adelgade 19, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962278
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	638.000	638.000	568.836	DKK	2	15.151	22,00	3,45			Nej	

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.