



REAL



## Østergade 52B, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.136</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>193</b>
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6962475**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://www.realmaeglerne.dk/696)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Østergade 52B, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962475  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026



### Spændende 2- families ejendom opdelt i 2 lejligheder

Lejlighederne er med sydvendte altaner og en fin overskuelig solrig have.

Ejendommen fremstår velholdt og meget indbydende. I 2001 blev givet en meget stor renovering af lejlighederne og ejendommen som helhed. El, vand og varme er opdelt separat til begge enheder.

Lejlighederne er ens og fremstår med entré, badeværelse med bruseniche, rummelig stue og soveværelse. Fra soveværelset er der udgang til altan.

Kælderen fremstår original og velholdt.

Første sal er pt lejet ud og den høje stuelejlighed står komplet indflytningsklar, nymalet og med nyslebne plankegulve.

Her kan du købe ejendommen og lade 1. sal være med til at afbetale på gælden. Du kan købe ejendommen og leje begge enheder ud.

Hurtig overtagelse er muligt hvis ønsket.

### 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: Søren Andersen

Adresse: Østergade 52B, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962475  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026



Stue



Værelse



Altan



Køkken



Badeværelse



Værelse

Adresse: Østergade 52B, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962475  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026



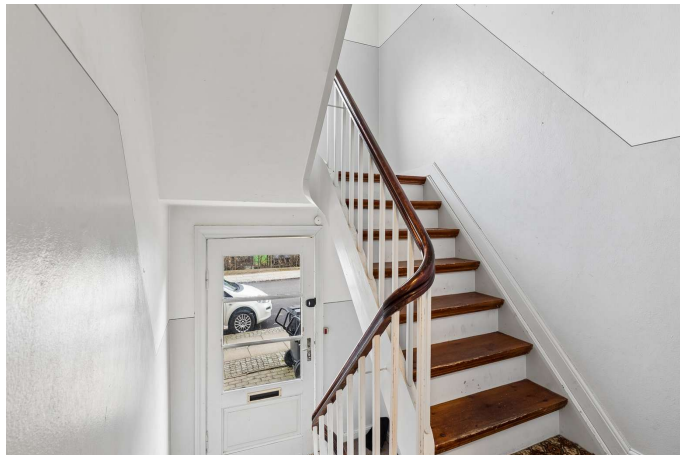
Værelse



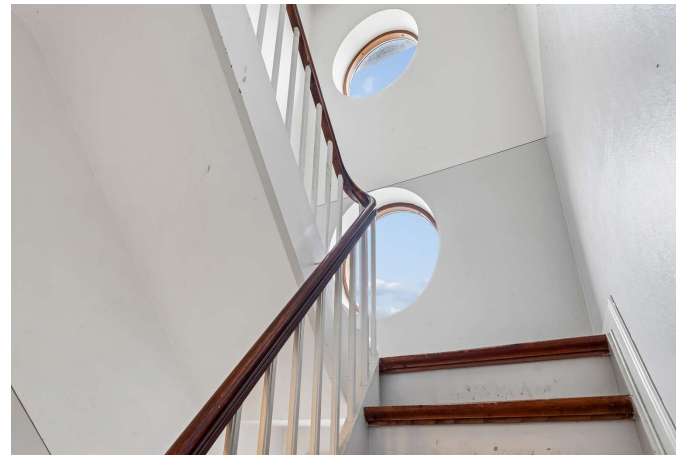
Køkken



Badeværelse



Trappe



Trappe



Ejendommen

Adresse: Østergade 52B, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

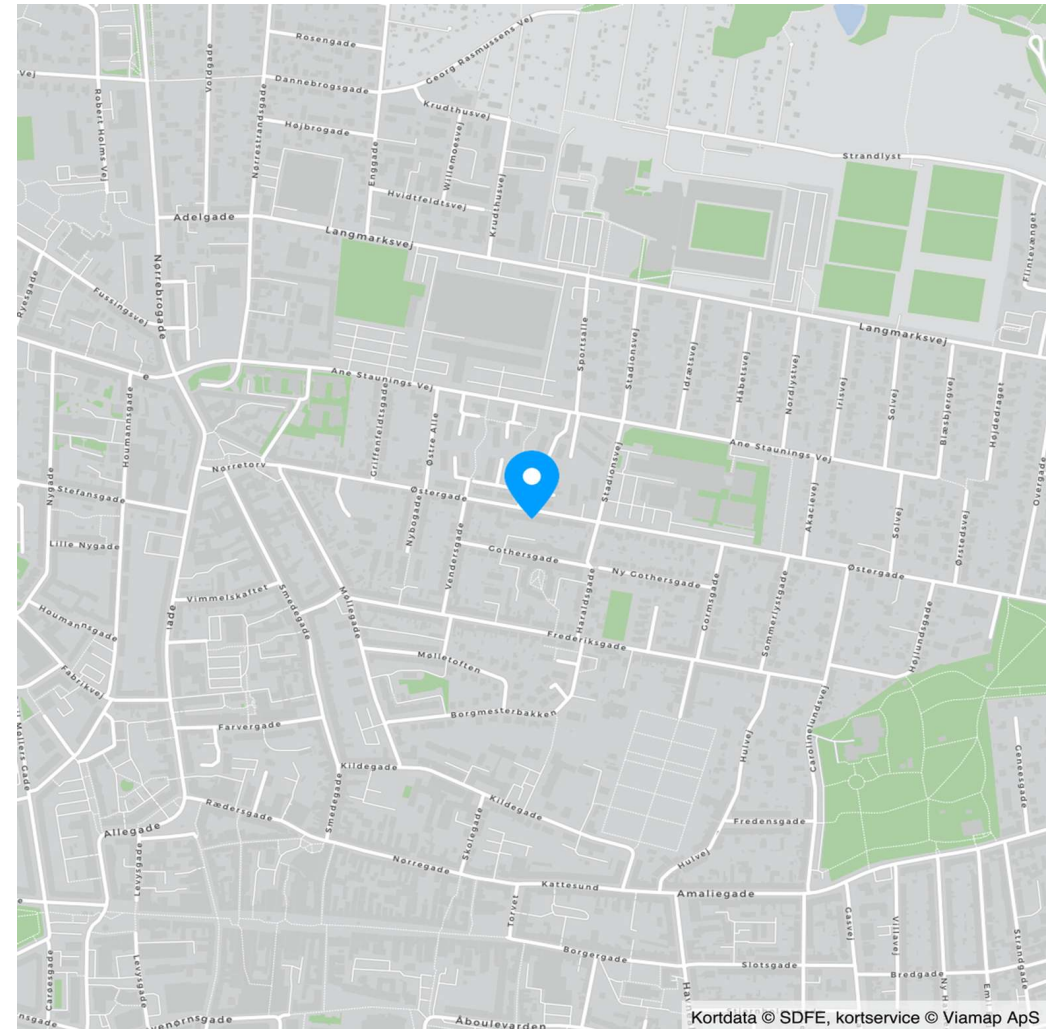
Sagsnr.: 6962475  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Østergade 52B, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962475  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 902f Horsens Bygrunde  
BFE-nr.: 5640620  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.209.000  
Grundværdi: 1.026.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.767.200  
Grundlag for grundskyld: 820.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 193 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 116 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 58 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 2025-2037  
Lokalplan 89 - Lokalplan nr. 89 - Frederiksgade, Ny Gothersgade, Østergade

Tilbehør:

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

Komfur (Zanussi), Komfur (Zanussi), Emhætte (Voss), Emhætte (Voss), Køle/fryseskab (Scancool), Køle/fryseskab (Frigor), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergade 52B, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962475  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.: 15.700 Forbrug: 16 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme udgør 13,032 MWh, kr. 15.896,34.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østergade 52B, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962475  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 9.013  
kr. 7.141  
kr. 5.550  
kr. 3.929

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
I alt

kr. 1.495.000  
kr. 10.850  
kr. 9.162  
kr. 1.515.012

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. 25.633

**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: Østergade 52B, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962475  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 30.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 713.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.