



**REAL**

## Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>105</b>
Kontant	<b>998.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.735</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>212</b>
Byggeår	<b>1951</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **6962451**

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

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026



### Hyggeligt rækkehus centralt i Horsens

Velkommen til dette hyggelige rækkehus - helt centralt i Horsens - en bolig med charme og gode muligheder.

Her får du 105 m<sup>2</sup> bolig fordelt på 2 plan - med udgang til sydvestvendte terrasser fra begge plan.

Ejendommens udvendige stand såsom murværk, tag, vinduer, terrasser samt varmeinstallation er i god stand - hvorimod boligen indvendigt trænger til en opdatering. Så gå du og drømmer om at sætte dit eget præg og skabe netop dit personlige hjem - er her en oplagt mulighed.

Rummene er regulære og lette at indrette, og planløsningen giver fleksibilitet til både børneværelser, separat- eller teenage afdeling, hjemmekontor mm.

I stueplan ankommer du i entreen med fordeling til bl.a. en stor vinkelstue med plads til både spisebord og sofabgruppe. Fra stuen er der udgang til en hyggelig og solrig terrasse på 27 m<sup>2</sup> med nyere terrassebrædder inkl. underbeklædning hvormed terrassen fra nederste plan er overdækket. Dernæst toilet, værelse med parketgulv, indbyggede skabe og udgang til samme terrasse samt ældre køkken med nedgang til nederste plan.

På nederste niveau finder du et stort åbent repos/værelse med plads til kontormiljø/sovesofa mm. hvor også der er udgang til overdækket terrasse og gårdhavemiljøet. Hernæst et stort værelse (med mulighed for opdeling) med plankegulv, baderum med brus og badekar, vaskerum med inst. til vaskefaciliteter samt et disp. rum/depotrum.

Den overskuelige grund på 212 m<sup>2</sup> kræver minimal vedligehold og er flisebelagt i stort set det hele. Tilmed et udmærket udhus på 22 m<sup>2</sup> med bl.a. plads til cykler og brænde.

Det skal bemærkes at grunden støder op til bane danmarks arealer og dermed meget tæt på togbanen.

Med andre ord bor du helt centralt med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner, offentlig transport og bymidten med caféer, butikker og kulturliv - hvor alt sammen kan klares til fods eller på cykel. Er du pendler - kommer du hurtigt og nemt ud af byen og på motorvejen.

### 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: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026





Adresse: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026

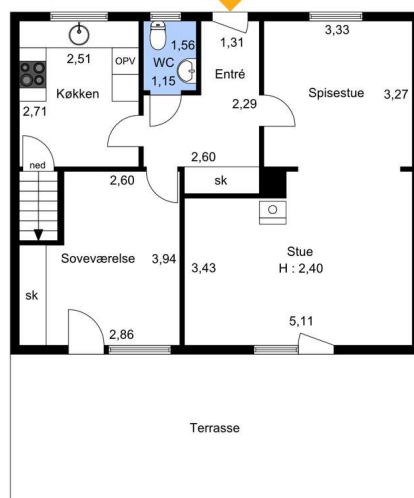


Adresse: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

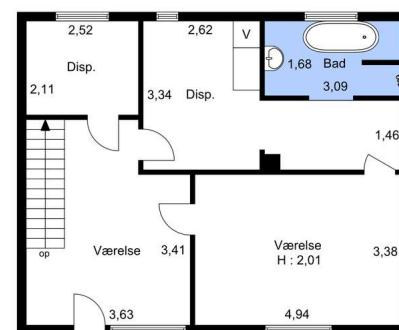
Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026

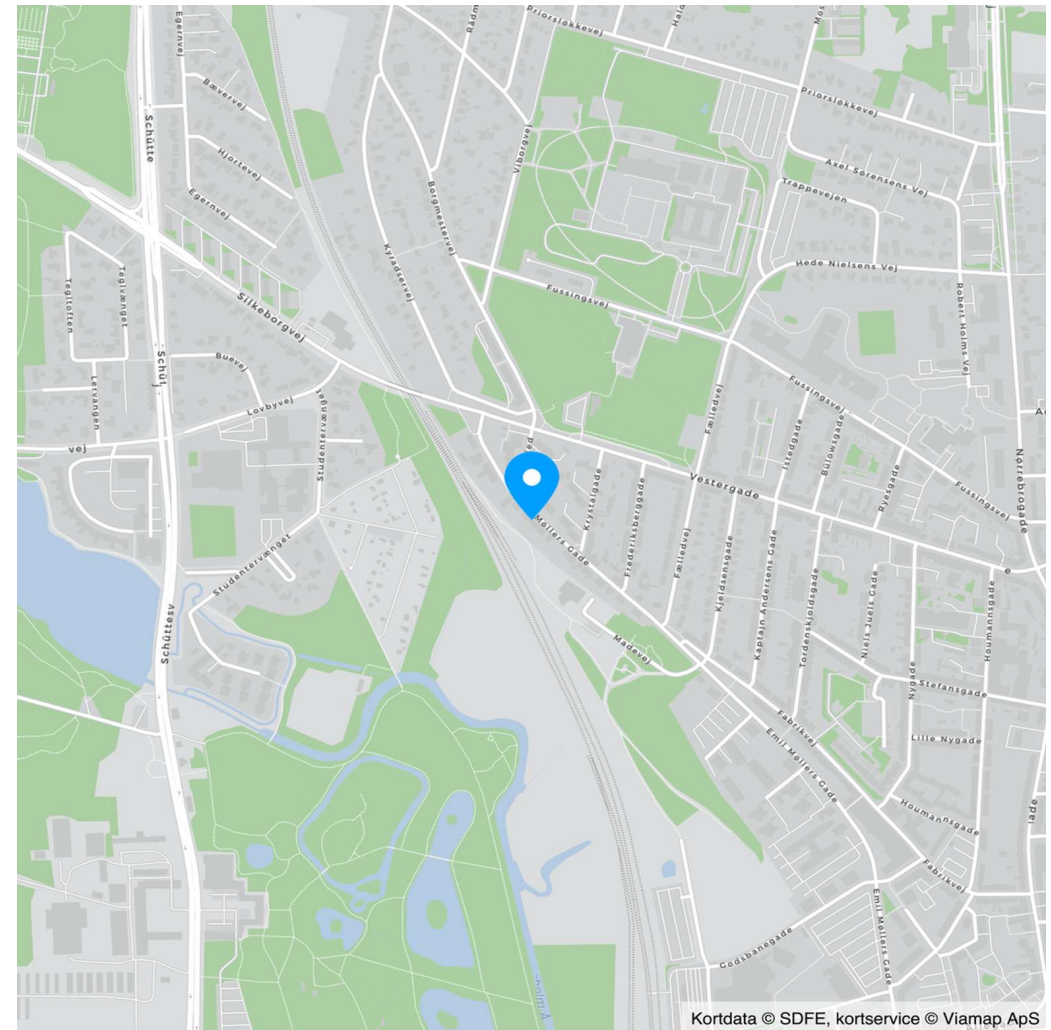
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 6b Horsens Markjorder  
BFE-nr.: 5642011  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1951

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.507.000  
Grundværdi: 610.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.205.600  
Grundlag for grundskyld: 488.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 212 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 105 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 67 m<sup>2</sup>  
Udhus: 22 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**

- Nr. 1: 26.11.1952 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

**Planer**

Kommuneplan 10BO11 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 200 - Lokalplan for Vestbyen

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), opvaskemaskine (ukendt), emhætte (Gorenje), komfur keramisk (Gorenje).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 13 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.149
Grundskyld	kr.	4.246
Renovation	kr.	3.401
Husforsikring	kr.	6.272
Rottekæmpelse	kr.	122
Skorstensfejer	kr.	627
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.816

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	998.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.605
I alt	kr.	1.013.455

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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: Emil Møllers Gade 123, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 6962451  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 30.04.2026

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. 950.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Byzone

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.

**Kloakseparering:**

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

**Ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# 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.