

REAL



Viborgvej 49, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.776	Grund m ²	601
Byggeår/ombygget	1941/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5562**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

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: Viborgvej 49, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5562
Ejerudgift/md.: kr. 1.776

Dato: 17.04.2026



Spændende ejendom m. flere udlejningsmuligheder - også udpeget til fortætning!

I det populære, østlige bykvarter inden for Ringvejen i Holstebro har vi fornøjelsen af at udbyde dette charmerende rødstenshus. Boligen, som er opført i 1941, har gennemgået løbende forbedringer og fremstår i dag med udskiftet tag, vinduer og en pæn og velholdt modernisering af husets indre.

Bebyggelsen er indrettet på følgende facon: Stueplan på 64 m², som består af rummelig entre efterfulgt af stue og spisestue i forlængelse af hinanden samt køkken og et lille toilet. 1. sal på 40 m² bestående af repos, værelse samt meget rummeligt soveværelse. Herudover 64 m² kælder, hvoraf 28 m² er godkendt til beboelse. Kælderen består af trappegang, køkken, to store disponible rum samt to badeværelser. Med den rette opdeling kan der potentielt tænkes i flere lejemål.

Grunden tæller 601 m², som er disponeret på en måde, hvor der er god plads til parkering både foran og ved siden af boligen. De udendørs opholdsarealer består af en stor fliseterrasse og en pænt anlagt have m. små beplantninger i sirlige rækker.

Ejendommen er omfattet af en nyere kommuneplanramme, hvor en stribe af ejendommene på Viborgvej er udpeget til at være ideelle til fortætning (40-50 % bebyggelse af ejendommen alt efter, om der er tale om rækkehus- etagebyggeri).

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.

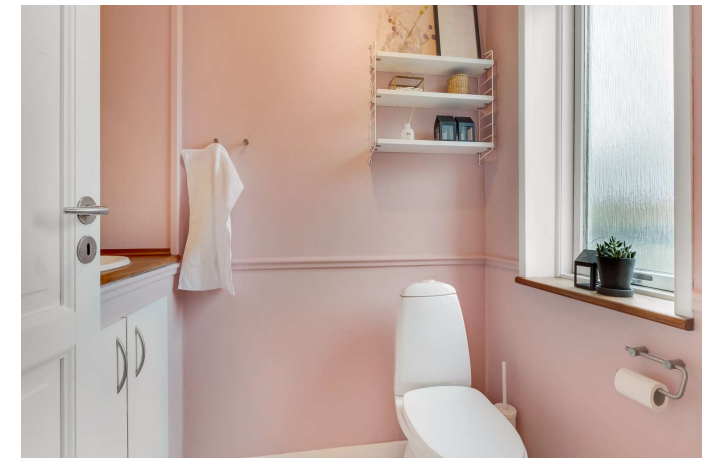
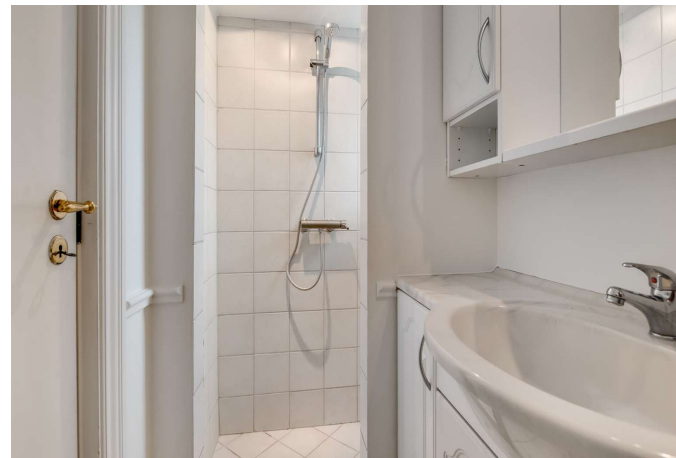
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Viborgvej 49, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5562
Ejerudgift/md.: kr. 1.776

Dato: 17.04.2026





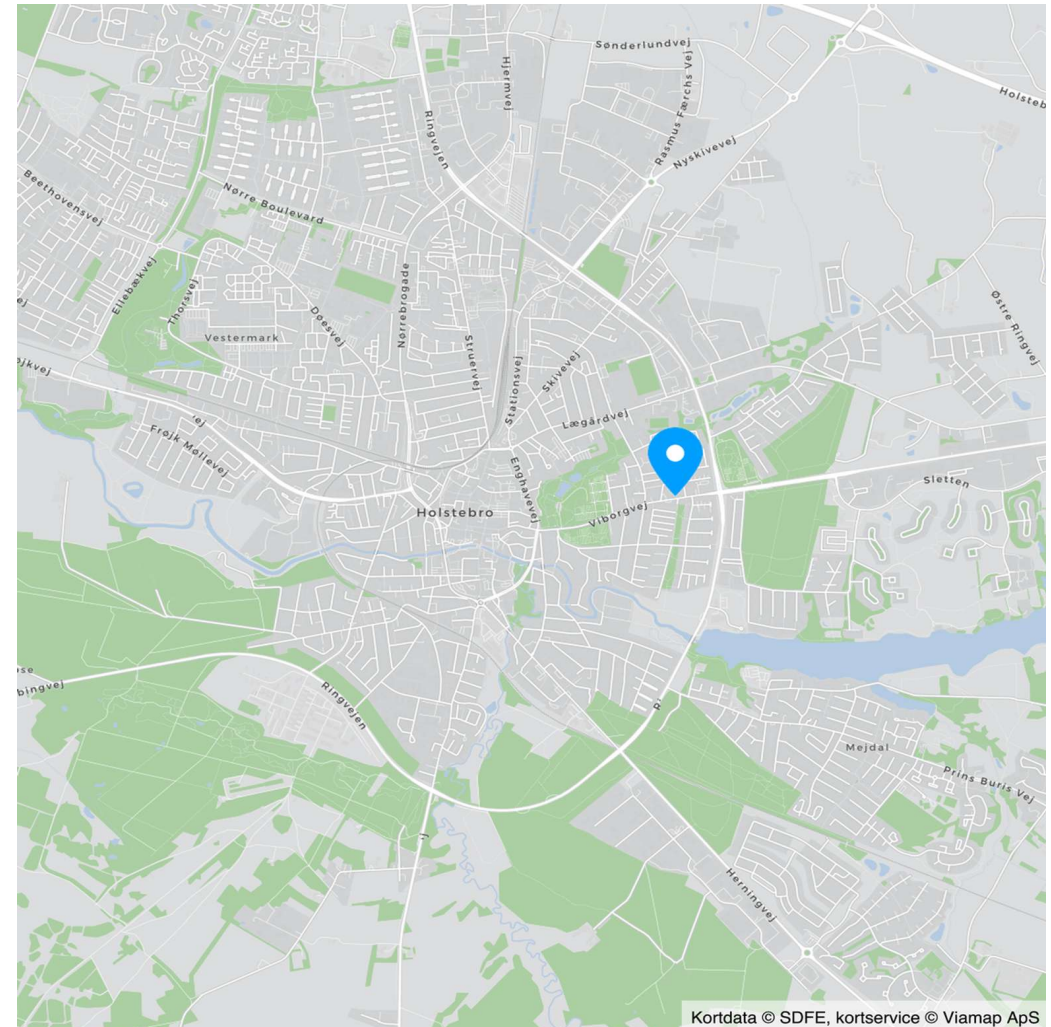
Adresse: Viborgvej 49, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5562
Ejerudgift/md.: kr. 1.776

Dato: 17.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Viborgvej 49, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5562
Ejerudgift/md.: kr. 1.776

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 8dc Holstebro Markjorder fra Hjerm
BFE-nr.: 5710947
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1941/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.667.000
Grundværdi: 630.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.333.600
Grundlag for grundskyld: 504.000

Arealer**

Grundareal: 601 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 64 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 06.05.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 11.03.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 02.B.38 - Boliger ved Viborgvej, m.fl., Holstebro

Tilbehør:

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

(Alle hvidevarer i køkkener medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Viborgvej 49, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5562
Ejerudgift/md.: kr. 1.776

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Viborgvej 49, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5562
 Ejerudgift/md.: kr. 1.776

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.801
Grundskyld	kr.	5.796
Renovation estimeret	kr.	3.130
Rottebekæmpelse estimeret	kr.	80
Husforsikring estimeret	kr.	5.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.307

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
I alt	kr.	1.612.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.

Udgifter til tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte 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: Viborgvej 49, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5562
Ejerudgift/md.: kr. 1.776

Dato: 17.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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