

REAL



Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.125	Grund m ²	817
Byggeår/ombygget	1978/1993	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3320**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmæglerne.dk/herning

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: Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3320
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 01.07.2026



Indflytningsklar villa med skøn terrasse og idyllisk beliggenhed i Høgild

Velkommen til denne indflytningsklare villa på 133 m², opført i 1978 og løbende opdateret, så du kan flytte direkte ind og nyde hverdagen fra første dag. Her får du en velindrettet bolig med en rolig beliggenhed i idylliske Høgild, hvor tempoet er helt nede, og hvor naturen og stilheden skaber en tryk ramme om familielivet.

Boligen byder på et praktisk bryggers, et lyst spisekøkken samt en skøn vinkelstue med god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofabjørne. Fra stuen er der udgang til et dejligt terrasseanlæg med både overdækket terrasse og shelter med strøm, som giver ekstra muligheder for udeliv, afslapning og hyggelige sommeraftener. Her kan du nyde udsigten til den nemt anlagte have, hvor robotten klarer det meste af arbejdet.

Huset rummer desuden 2 gode værelser samt et soveværelse med disponibelt rum i forlængelse af, hvilket giver fleksible muligheder til opbevaring, kontor eller walk-in-løsning. Badeværelset er moderniseret med stilfulde materialer og troldekt, som bidrager til et moderne og roligt udtryk. De opdaterede vinduer understreger boligens indflytningsklare stand og gør hverdagen både komfortabel og bekvem.

Huset oprindelige garage er ombygget til et lukket værksted/depot, som giver gode muligheder for hobbyer eller kreative projekter.

Alt i alt får du her en velholdt og løbende forbedret villa med en funktionel planløsning, gode udearealer og en fredelig beliggenhed, hvor du kan trække dig tilbage og nyde livet i rolige omgivelser. En oplagt bolig for dig, der ønsker en gennemført og indbydende base med plads til både hverdag og afslapning.

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: Lars Slot



Adresse: Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3320
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

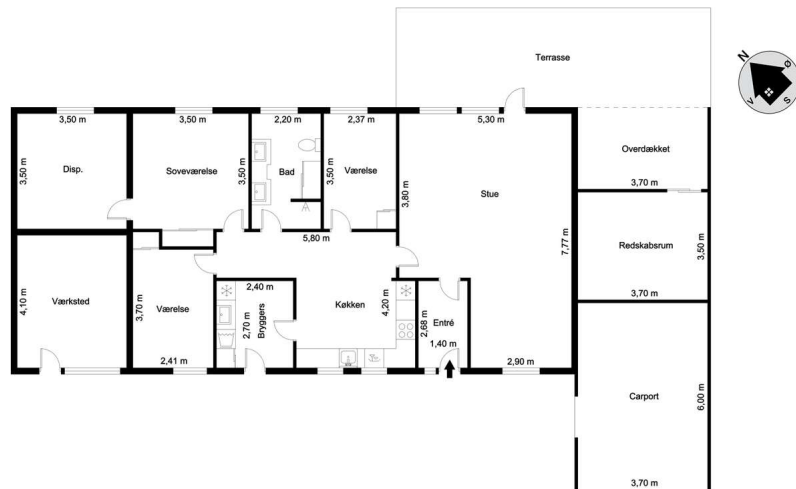
Dato: 01.07.2026



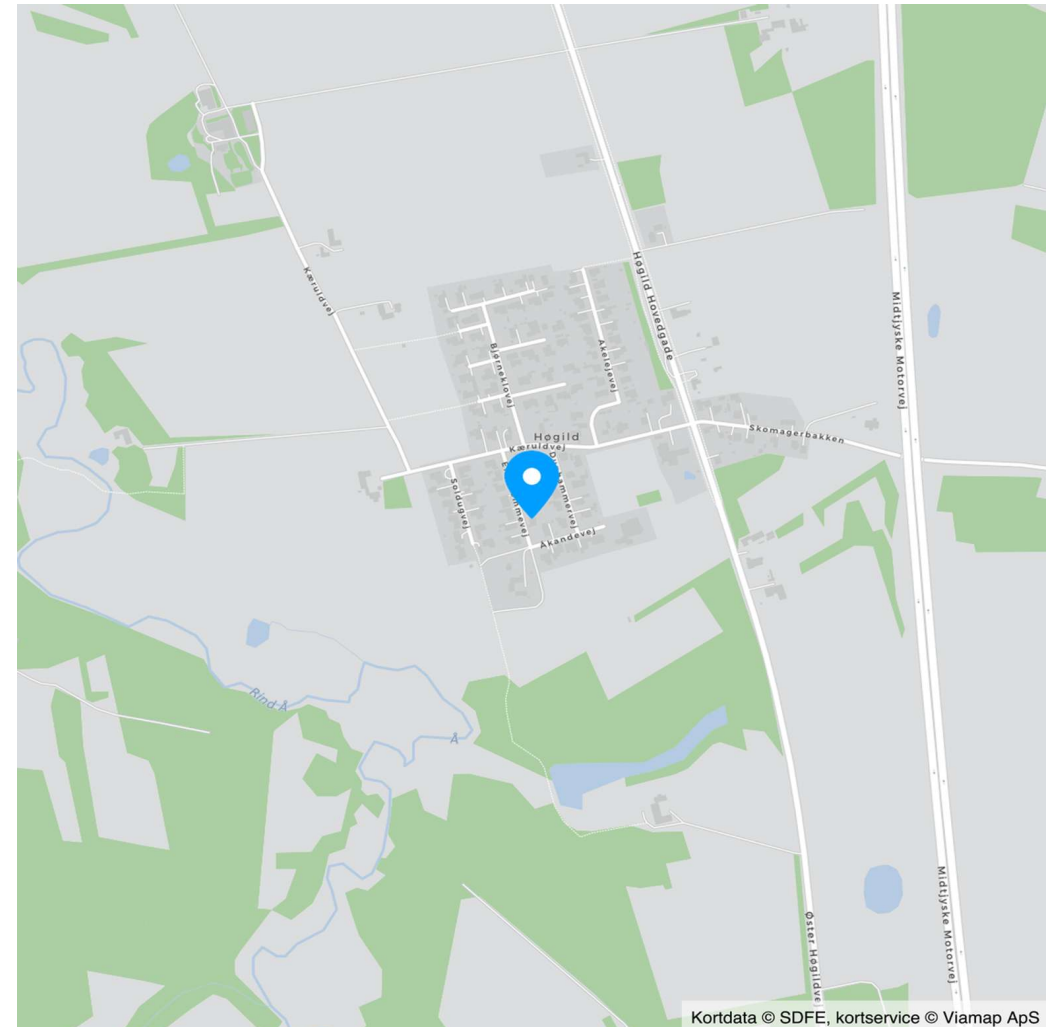
Adresse: Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3320
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3320
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Herning
Matr.nr.: 1bx Kideris Mølle, Rind
BFE-nr.: 4451895
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1978/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.137.000
Grundværdi: 304.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 909.600
Grundlag for grundskyld: 243.200

Arealer**

Grundareal: 817 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 20 m²
Carport: 40 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 62.B1 - B1

Tilbehør:

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

Fryser (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Frigo), Komfur (Electrolux, Induktion), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3320
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.168 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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: Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3320
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.639	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	123	I alt	kr.	1.010.350
Husforsikring	kr.	4.003	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.497			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.383 md. / 52.591 år v/26,39 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Engblommevej 9, Høgild, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3320
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 773.000
Nr. 2: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.