

REAL



## Sydgaden 32, Snejbjerg, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>118</b>
Kontant	<b>1.285.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.773</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>857</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **479-3170**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://www.realmaeglerne.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: Sydgaden 32, Snejbjerg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 479-3170  
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 09.07.2026



### Charmerende villa med højloftet kælder og moderne faciliteter i Snejbjerg

Velkommen til denne villa hvor mulighederne er mange, beliggende centralt i Snejbjerg.

Denne ejendom, opført i 1964, byder på et boligareal på 118 kvadratmeter + 118 kvm. højloftet kælder, der er perfekt for familien, der ønsker både plads og muligheder.

Villaen fremstår indvendigt i pæn stand og har en rummelig vinkelstue, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduer og skaber en varm og indbydende atmosfære. Her kan du nemt forestille dig hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen rummer tre gode soverum, moderne badeværelse - lyst og stilfuldt indrettet. Køkkenet er ligeledes lyst og funktionelt med god skabsplads.

En af de helt store fordele ved denne ejendom er den højloftede kælder på yderligere 118 kvadratmeter. Med egen indgang fra vejsiden giver kælderen mange muligheder; hvad enten du drømmer om et ekstra opholdsrum, værksted eller erhverv – her kan dine visioner blive til virkelighed.

Udendørs finder du en have primært udlagt i græs.

### 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: Ib Schiermer



Adresse: Sydgaden 32, Snejbjerg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 479-3170  
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 09.07.2026







Adresse: Sydgaden 32, Snejbjerg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 479-3170  
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 19dm Snejbjerg By, Snejbjerg  
BFE-nr.: 4457358  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.597.000  
Grundværdi: 691.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.277.600  
Grundlag for grundskyld: 552.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 857 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 118 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 118 m<sup>2</sup>  
Garage: 28 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 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: 23.04.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 2: 01.12.1977 - Dok om byggelinier mv, Vedr 43F

**Planer**

Kommuneplan 51.B1 - B1

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Sydgaden 32, Snejbjerg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 479-3170  
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.516	Kontantpris	kr.	1.285.000
Grundskyld	kr.	5.473	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse	kr.	92	I alt	kr.	1.303.650
Husforsikring	kr.	7.000	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.	21.273			

**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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.037 md. / 84.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.638 md. / 67.658 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 **Forbehold:** Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

**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: Sydgaden 32, Snejbjerg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 479-3170  
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 09.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.030.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 237.000

**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.

*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.