



REAL

Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	202
Kontant	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.648	Grund m ²	6.492
Byggeår/ombygget	1967/1977	Energimærke	D + D

Sagsnr. **494-7824**

RealMæglerne Erling Nielsen

Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. +45 75310050 / www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

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: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026



VELHOLDT LANDVILLA BELIGGENDE PÅ EN 6.492 M2 STOR NATURGRUND MED AFVEKSLENDE BEVOKSNING.

Velholdt og løbende opdateret landvilla i rolige og læfulde omgivelser på den store naturgrund.

Der tale om en ejendom, der henvender sig til køber/ne, der ønsker nærkontakt med naturen med de muligheder og udfordringer den store grund byder på. Hertil kommer kort afstand til Grindsted med alle de faciliteter, der kendetegner en moderne centerby.

INFRASTRUKTUR:

Ejendommen er beliggende op til mindre befærdet asfalteret vej med kort afstand - ca. 300 m - til hovedfærdselsåren Simmebrovej. Herfra ca. 3 km til centerbyen Grindsted.

BYGNINGSFACILITETER:

Hovedbygningen består af en solid teglstensfacade og tag af nyere betonsten.

INDRETNING:

Indretningen består af entre i forb. m. hall / kontor med gæstetoilet og trappe til 1. salen. Adgang til vinklet spise-/ opholdsstue m. brændeovn og åben forbindelse til TV-stue. Udgang til stor læfuld flisebelagt terrasse. Endvidere velindrettet køkken m. spiseplads. Herfra adgang til bryggers / vaskerum m. udgang til terrasse og i forb. m. viktualierum, rummelig alrum og disponibelt rum. 1. salen er indrettet med 2 gavlværelser, stor østvendt soveværelse og badeværelse m. brus og gulvvarme.

SIDEFLØJ:

Facade i trækonstruktion og tag af metalplader.

Indretning med garage forsynet med el-drevet port, stort værksted / hobbyrum samt fyrrum stoker (pillefyr).

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.

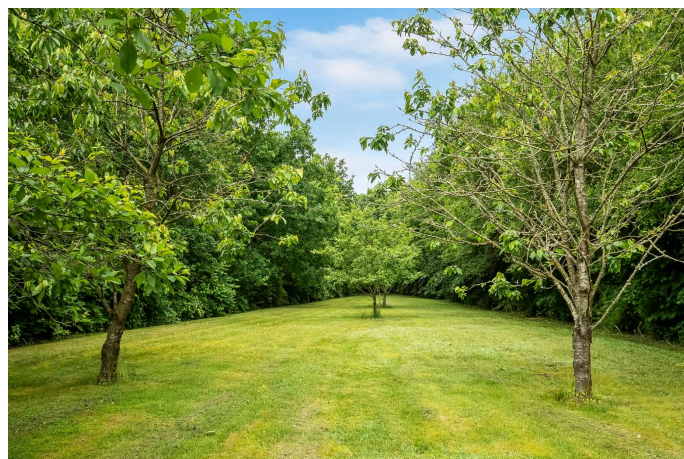
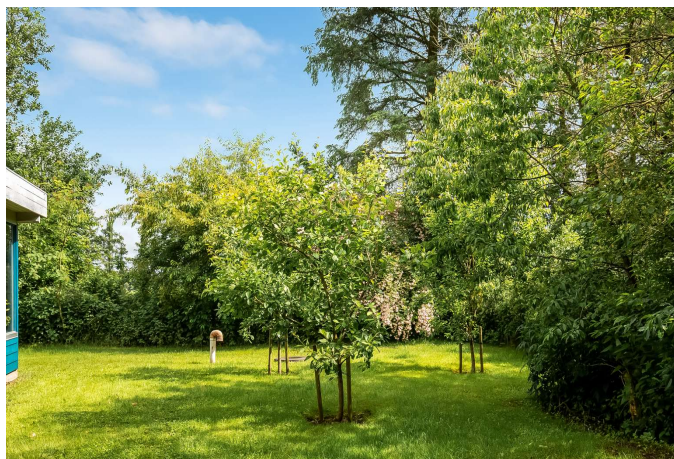
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ejendomsmægler Erling Nielsen

Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

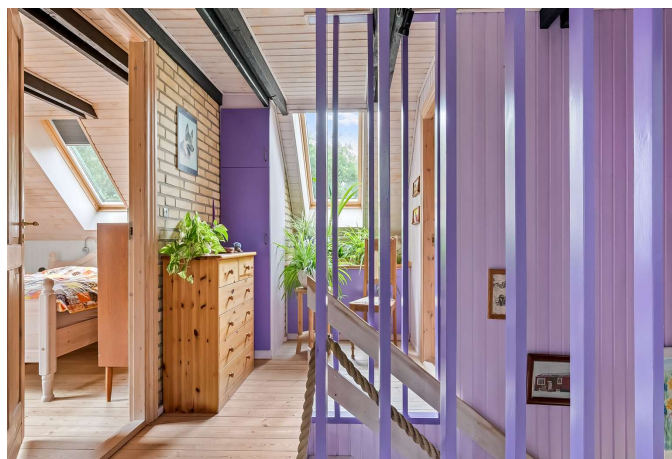
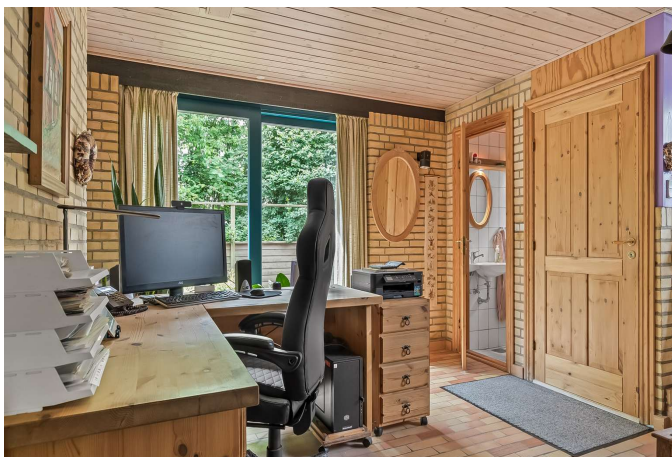
Dato: 04.09.2026



Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026



Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026



Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

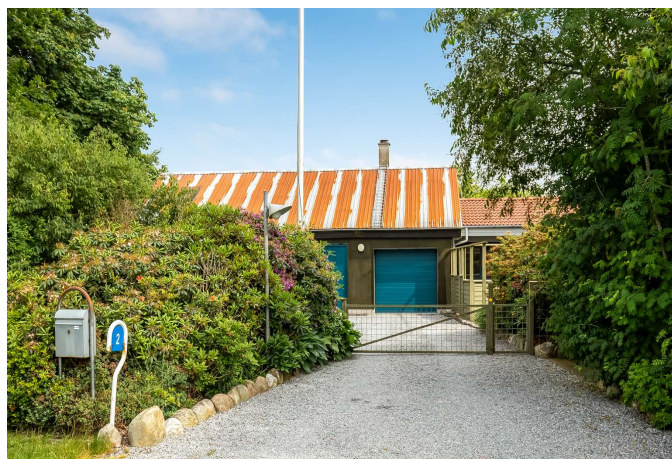
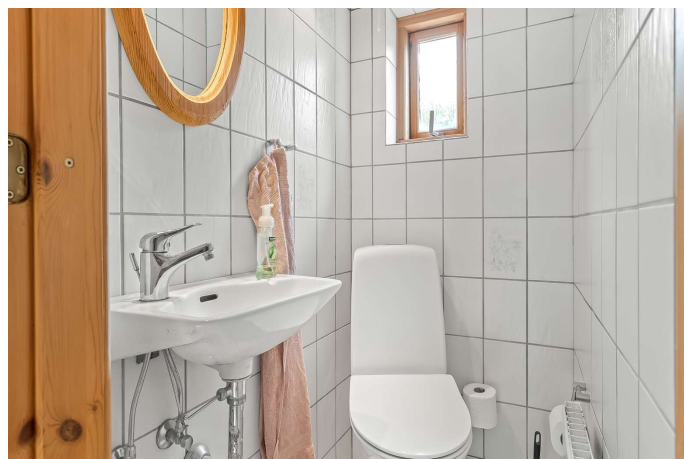
Dato: 04.09.2026



Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026



Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

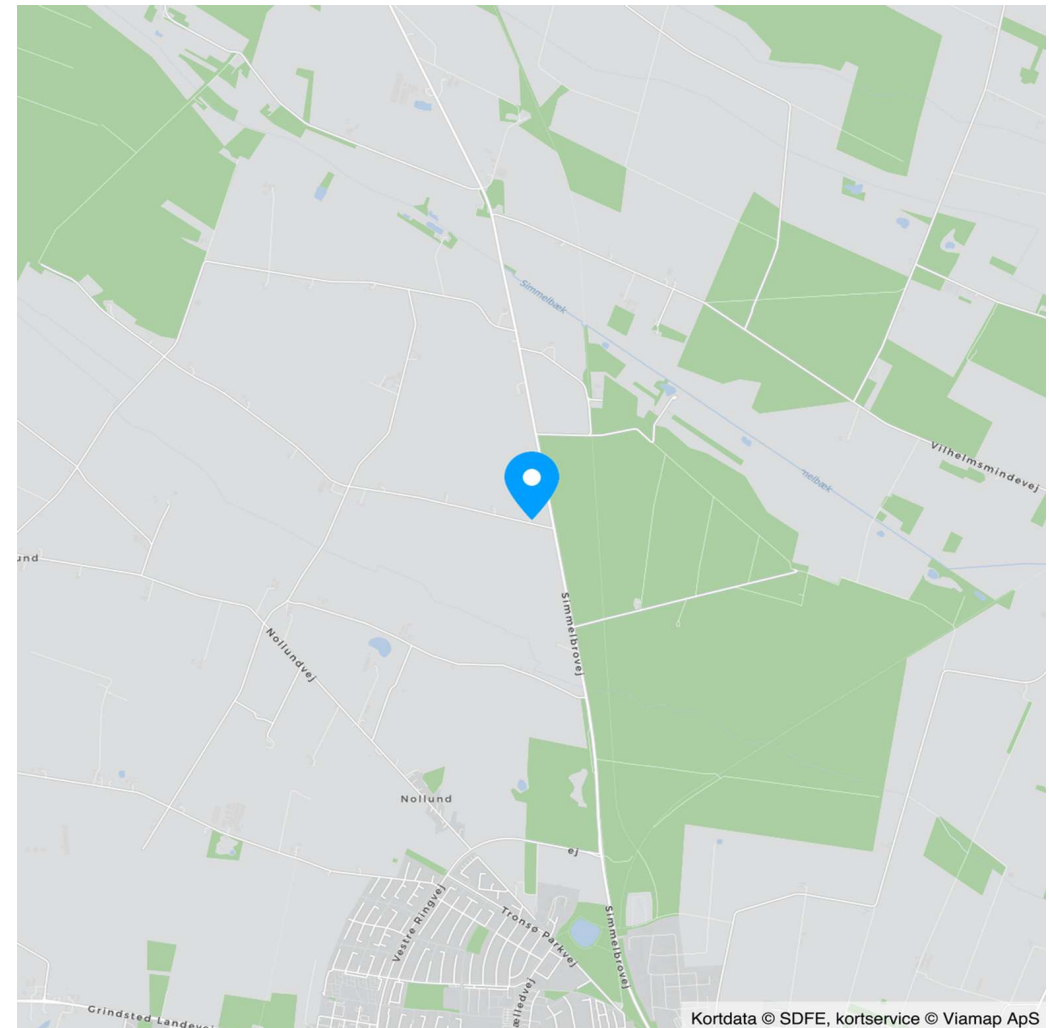
Dato: 04.09.2026



Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026





Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Billund
Matr.nr.: 7bs Grindsted By, Grindsted
BFE-nr.: 5140528
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.579.000
Grundværdi: 600.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.263.200
Grundlag for grundskyld: 480.000

Arealer**

Grundareal: 6.492 m²
Boligareal i alt: 202 m²
Øvrige arealer:
Garage: 99 m²
Udhus: 6 m²
Drivhus: 13 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: 07.03.1962 - Dok om ekspropriation mv
- Nr. 2: 12.11.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 09.06.1966 - anm byrder Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 23.11.1981 - Dok om byggelinier mv Vedr. 6PO

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Induktionskomfur (AEG), emhætte (AEG), Opvaskemaskine (Miele), Køleskab (AEG), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Forsikrings-selskabet IF
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 12.498 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Stokerfyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D + D



Adresse: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.442
Grundskyld	kr.	3.456
Husforsikring	kr.	6.018
Renovation, anslået	kr.	3.765
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	1.518.265

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.782

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: Birkeholtvej 2, Grindsted Mk, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 494-7824
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 04.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 365.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

Realmæglerne i Grindsted indgår i en landsdækkende kæde bestående af ca. 120 selvstændige mæglerforretninger.

Vi tilbyder uforbindende vurdering og økonomisk rådgivning, baseret på et godt lokalkendskab og årelang erfaring. Vi beskæftiger os med salg/udleje af alle former for fast ejendom.

At mægle i handel med fast ejendom er i høj grad et spørgsmål om tillid - også efter aftalen er underskrevet.

Med venlig hilsen
Erling Nielsen