

Vinderupvej 13, 7560 Hjerm

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**187**
Kontant	**1.095.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.321**	Grund m^2	**14.845**
Byggeår/ombygget	**1914/1984**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **481-5346**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

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

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 22.11.2026



Nedlagt landejendom i gåafstand til fjorden og godt udsigtspotentiale!

Nedlagt landejendom i gåafstand til fjorden og godt udsigtspotentiale!

Denne nedlagte landejendom på Vinderupvej 13 tilbyder ca. 1,5 ha omkringliggende jord med en blanding af lukket have med drivhus, gårdsplads, engareal, græsmark, skov og varieret tæt beplantning.

Til ejendommen hører en mulighedernes udbygning – det kunne være alt lige fra hobbyværksted, stor garage, indretning af gildesal, løsdriftsstald hvis man er til f.eks. et par heste – kun fantasien sætter grænser!.

Bygningerne trænger til en kærlig hånd og yderligere istandsættelse må påregnes. Men samtidig masser af muligheder for, at sætte sit eget præg i en allerede begyndende modernisering med masser af potentiale.

Der er installeret en luft-til-luft varmepumpe i 2026, som har haft en positiv effekt på varmeudgiften.

Stuehuset er på 187 m2 og er med grå facader og hyggelige sprossede vinduer. Indenfor ses tidløst hvidt køkkeninventar og detaljer med charmerende synlige bjælker.

Der er et åbent og lyst køkken/alrum, med hyggelig brændeovn, samt franske døre til yderligere en opholdsstue.

Derudover er der fra alrum adgang til stort værelse/kontor med skabe

Baggangen har vaskefaciliteter og adgang til et praktisk viktualierum samt husets badeværelse med bruseniche.

Fra forgang er der adgang til soveværelset og stuen. Forgang og soveværelse har god skabsplads.

På 1. salen finder man et stort værelse og en stor stue, begge med loft til kip og synlige bjælker.

I stuen på 1. sal er der også en hyggelig brændeovn.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

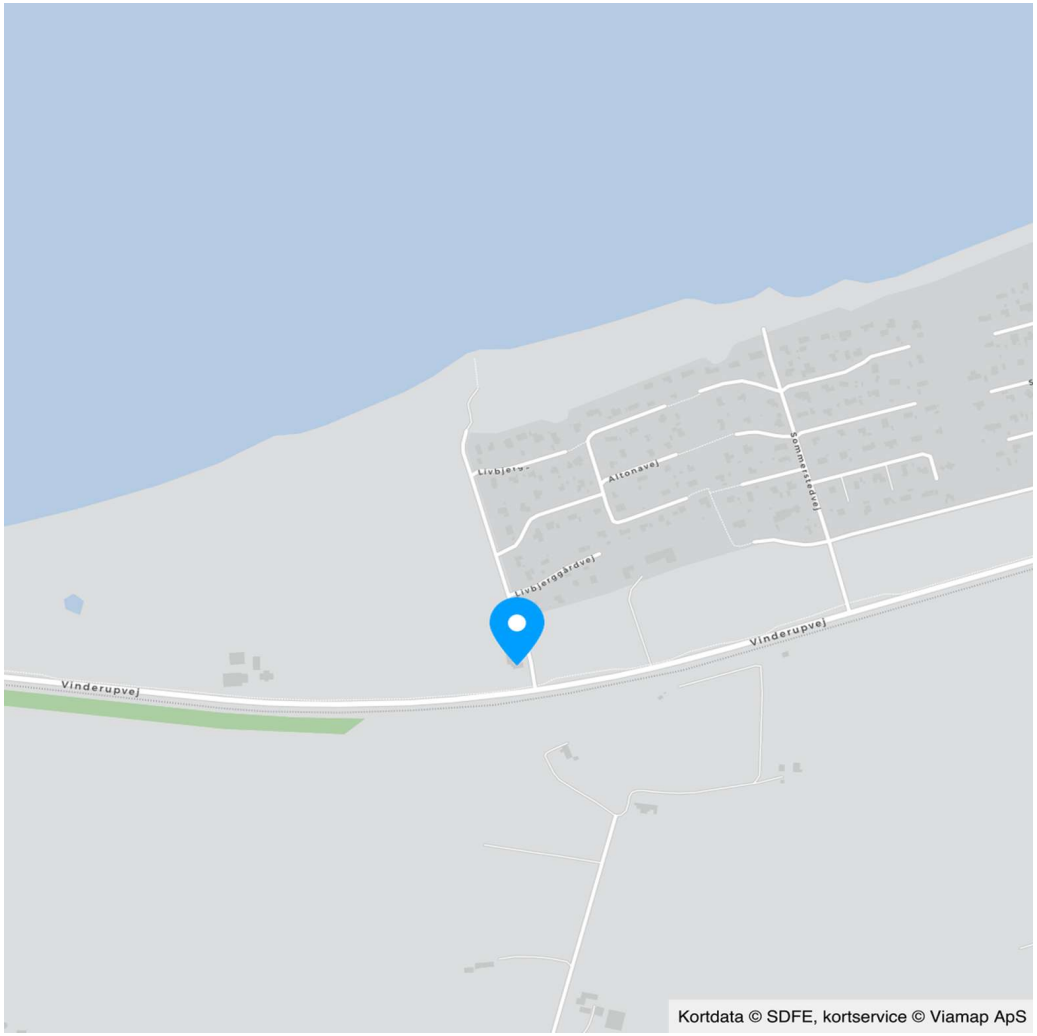
Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 22.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Struer
Matr.nr.:	5a Volstrup Hgd., Hjerm
BFE-nr.:	4493406
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1914/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	723.000
Grundværdi:	448.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	588.800
Grundlag for grundskyld:	358.400

Arealer**

Grundareal:	14.845 m²
- heraf vej	2.920 m²
Boligareal i alt:	187 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	155 m²
Carport:	22 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: 19.01.1900 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 27.03.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 31.01.1975 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1F, 1G, 1H, 1I,
- Nr. 4: 07.03.1975 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A, 1F, 1G, 1H, 1I,
- Nr. 5: 25.01.2001 - Lokalplan nr 254.
- Nr. 6: 21.03.2001 - Dok om oversigt mv

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

Alle hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 38.600 Forbrug: 2.641 Liter fyringsolie
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.003
Grundskyld	kr.	5.555
Renovation	kr.	3.325
Skorstensfejning	kr.	490
Rottebekæmpelse	kr.	82
Husforsikring	kr.	3.395
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.850

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
I alt	kr.	1.109.450

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 481-5346 Ejerudgift/md.: kr. 1.321	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 1.100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg