

REAL



## Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>979</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>732</b>
Byggeår	<b>1967</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **481-5469**

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / [www.realmaeglerne.dk/holstebro](http://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: Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 481-5469  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 07.05.2026



### Gennemgribende renoveret villa i Nr. Felding

På Idrætsvej 10 i Nr. Felding udbydes denne velholdte villa, som gennem årene er løbende vedligeholdt og senest er totalrenoveret indvendigt. Boligen har desuden i 2025 fået lagt nyt tag.

Ejendommen fremstår lys, tidssvarende og klar til nye ejere.

Boligen byder på en entré med adgang til et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, hvilket giver en funktionel hverdag med god opbevaringsplads. Planløsningen er veludnyttet og skaber en naturlig sammenhæng mellem boligens opholdsrum og værelsesafdeling.

Huset rummer tre gode værelser, alle med faste skabe og fleksible anvendelsesmuligheder til både børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum og stue i ét, hvor der er god plads til både spiseafdeling og opholdsstue. De åbne rum giver et behageligt lysindfald og gode indretningsmuligheder.

Til ejendommen hører endvidere en garage, som giver mulighed for både parkering og ekstra opbevaring.

Haven er anlagt med overskuelige arealer, der er nemme at vedligeholde og giver plads til både ophold, leg og terrassemiljø. Her er mulighed for at indrette flere hyggelige uderrum, alt efter behov og ønsker.

Nr. Felding er et attraktivt lokalsamfund med skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, indkøbsmuligheder og et aktivt foreningsliv. Samtidig er der kort køreafstand til Holstebro, hvor et bredt udvalg af butikker, kulturtilbud og arbejdspladser findes.

### 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: Anders Bjerregaard

Adresse: Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 481-5469  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 07.05.2026



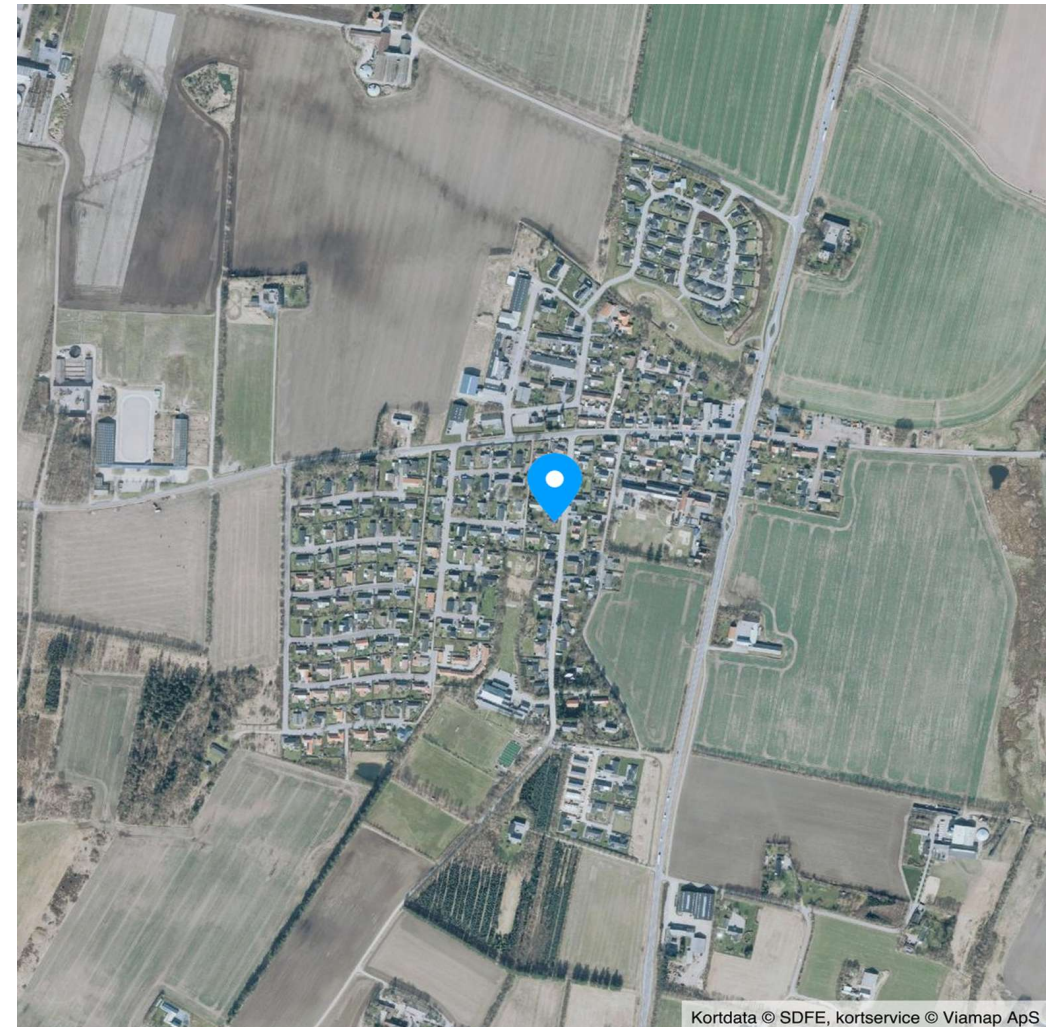
Adresse: Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 481-5469  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 07.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Proffilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 481-5469  
 Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Holstebro  
 Matr.nr.: 29f Skinbjerg By, Nr. Felding  
 BFE-nr.: 4499587  
 Zonestatus: Byzone  
 Vej: Offentlig vej  
 Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 882.000  
 Grundværdi: 331.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 705.600  
 Grundlag for grundskyld: 264.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 732 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Garage: 22 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: 04.11.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 07.B.01 - Boliger i Nørre Felding  
 Lokalplan 1003 - Område til boliger og offentlig formål mm., Nr. Felding

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 481-5469  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 14.350 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 481-5469  
 Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring

kr. 3.599  
 kr. 3.045  
 kr. 5.104

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
 I alt

kr. 1.195.000  
 kr. 9.050  
 kr. 6.000  
 kr. 1.210.050

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. 11.748

**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: Idrætsvej 10, Nr Felding, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 481-5469  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 07.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 907.000

Nr. 3: hovedstol kr. 215.000

Nr. 4: hovedstol kr. 31.000

**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.

*Annonce*

## Mød holdet bag dit boligsalg