



REAL

Suensonsvej 50, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.663	Grund m2	732
Byggeår/ombygget	1960/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **481-5419**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Suensonsvej 50, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 03.06.2025



Beskrivelse:

Flot og indflytningsklar ejendom med naturskøn beliggenhed

Velkommen til Suensonsvej 50, hvor du finder en moderne villa, som udmærker sig på alle de vigtige parametre! Her har du muligheden for at overtage en indflytningsklar bolig, hvor der er taget hånd om alle ønskværdige forbedringer både inde og ude.

Der er tale om en moderniseret og velholdt bolig, der - med et bebygget areal på 152 m² inkl. ekstremt lækker udestue - kan danne rammerne for både enlige, par og familier. Boligen er således indrettet med et moderne og aflangt køkken/alrum, som stort set forbinder hele boligen fra ende til anden og dermed giver rig mulighed for hygge og samvær. Køkken/alrummet tilgås fra husets rummelige entre/bryggers og har derudover direkte adgang til soveværelse m. walk in, to gode værelser, badeværelse samt en hyggelig stue.

Husets kronjuvel består i den ovennævnte udestue, som udover at være særdeles velintegreret, fungerer som en skøn rumforlængelse ud til den pragtfulde have mod skoven. Her kan man sidde i fred og fordragelighed og nyde skovbrynet og den symmetriske have, og når vejret og lysten tillader det, kan man rykke en tak længere ud på den sydvestvendte fliseterrasse, som følger hele boligens længde.

Ejendommen er placeret i det sydlige område inden for Ringvejen i Holstebro, hvilket betyder, at både indkøb, gågade, kulturliv, skoler og diverse skove/plantager ligger i gå- og cykelafstand fra hjemmet. Beliggenheden tilbyder derfor den perfekte balance mellem den æstetiske forbindelse til naturen og det praktiske byliv.

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

Adresse: Suensonsvej 50, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 03.06.2025



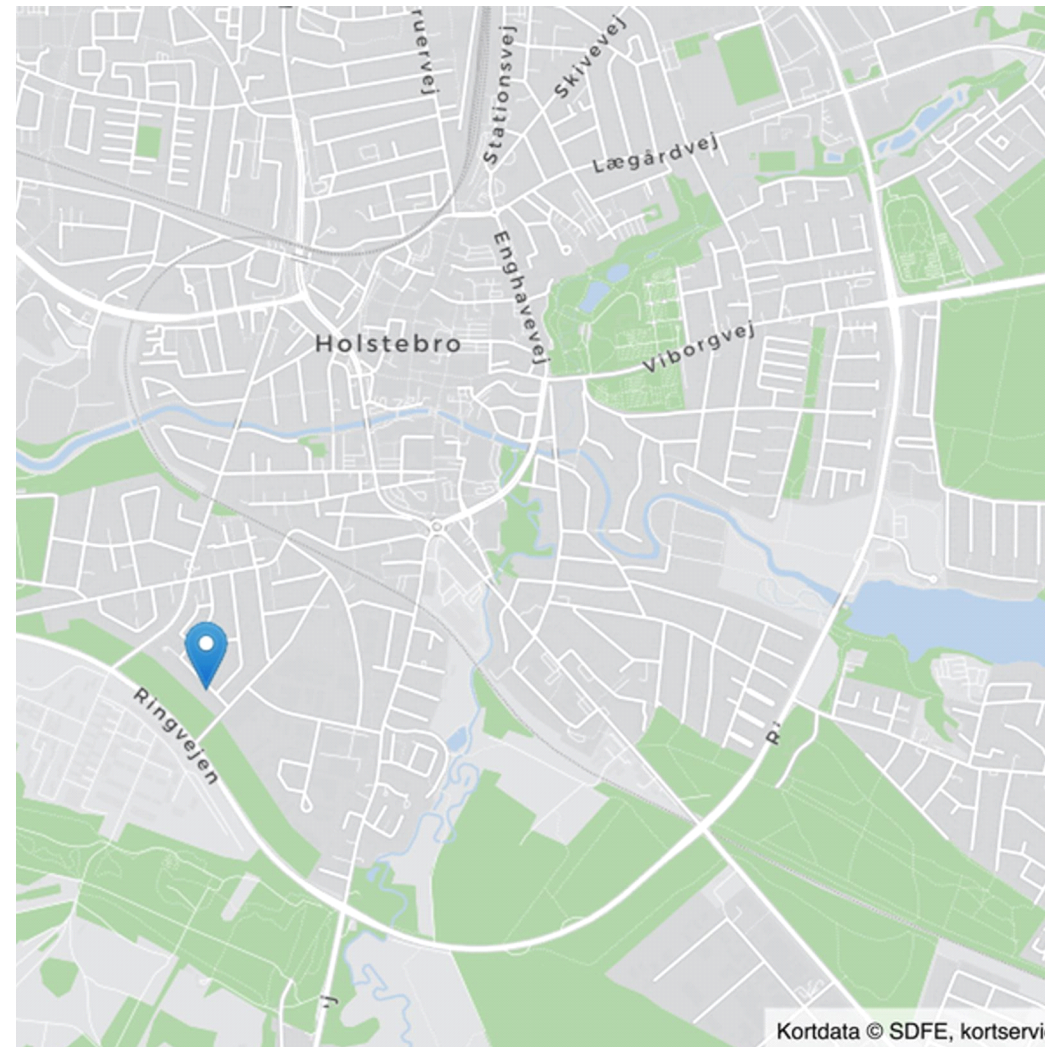
Adresse: Suensonsvej 50, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 03.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Suensonsvej 50, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 03.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 65 g Holstebro Markjorder fra Ulfborg
BFE-nr.: 5715471
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1960/1968

Arealer*

Grundareal udgør: 732 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 152 m²
- heraf Udestue 23 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Andre bygninger: 25 m²
- heraf Carport 25 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1989 lbnr. 945120-60 Tillægstekst Dok om tagudhæng
Nr. 2 lyst d. 11.03.1991 lbnr. 945121-60 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.384.000 kr.
Grundværdi: 579.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.107.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 463.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Suensonsvej 50, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 03.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug for 2024 var 10.515,86 kr.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.



Adresse: Suensonsvej 50, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 03.06.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.647
5.327
5.787
3.125
67

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.995.000
7.496
13.850
2.016.346

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

19.953

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.036 md./ 132.436 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md./ 105.689 år v/26,58%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.05.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Suensonsvej 50, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 03.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt.

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