



REAL

Kærvej 24, 7442 Engesvang

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	1.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.635	Grund m2	874
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2542**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om det perfekte begynderhus til den nye familie? Så har vi en fantastisk mulighed på Kærvej 24 i det naturskønne Engesvang.

Denne charmerende rødstensvilla på 128 m² byder på alt, hvad hjertet kan begære. Beliggende på en stille villavej med et væld af nye legekammerater og sikre stisystemer til både skole, indkøb og naturoplevelser, er Kærvej 24 den ideelle ramme for familielivet.

Grunden på 874 m² giver både plads til leg i den store, lukkede have og mulighed for at udvide huset på sigt, hvis behovet skulle opstå. Når I træder indenfor, mødes I af en lys og indbydende entré. Til højre ligger tre rummelige værelser, der alle er ideelle som børneværelser, kontor eller soveværelse, samt et dejligt badeværelse med god plads.

Til venstre fører entréen jer ind i et stort og funktionelt køkken med masser af bordplads, perfekt til både hverdagsmadlavning og større middagsselskaber. Køkkenet åbner op til den lyse stue, hvor der er rigelig plads til både spisebord og sofahygge. Herfra kan I også træde ud på terrassen og nyde de lange sommeraftener.

Vi finder desuden også et nyere bryggers, der fungerer som en praktisk hverdagsindgang, da den ligger i direkte udgang til garagen. Garagen har plads til både bil, cykler og redskaber til haven, hvilket gør hverdagen endnu mere bekvem.

Kort sagt, Kærvej 24 har alt, hvad en ny familie kan ønske sig – både nu og i fremtiden. Vi glæder os til at byde jer velkommen på Kærvej 24 i Engesvang!

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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

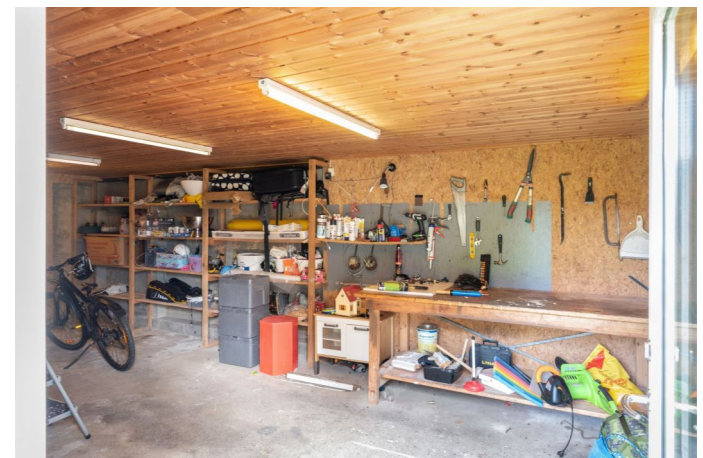
Dato: 28.01.2026



Adresse: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

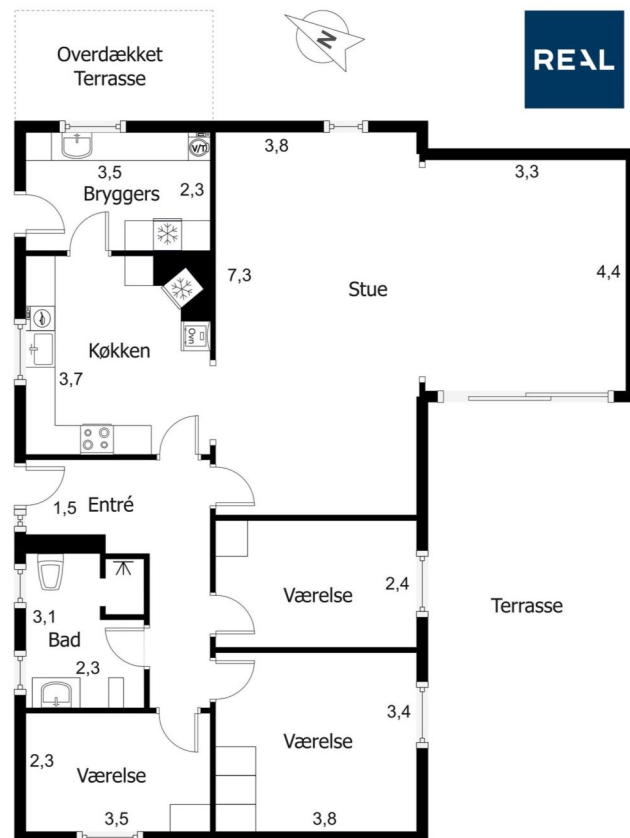
Dato: 28.01.2026



Adresse: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 28.01.2026





Adresse: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	4 If Engesvang By, Engesvang
BFE-nr.:	4038251
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	874 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.11.1973 lbnr. 26049-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Vedr. 4 pt Filnavn: 57_N_718
Nr. 2 lyst d. 22.09.1987 lbnr. 32810-57 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 57_NA_52

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.495.000 kr.
Grundværdi:	560.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 4100104040964/001

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 19,76 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn ældre end 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 C.

Adresse: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.500.000
Grundskyld	kr.	4.077	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.540	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.265	I alt	kr.	1.518.346
Skorstensfejning	kr.	576	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	60			
Ejerudgift i alt 1 år		19.617			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.100 md./ 97.201 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.583 md./ 78.992 år v/24,90%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Kærvej 24, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 708-2542
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 28.01.2026

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.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.120.440	1.187.638	1.134.550	DKK	2,44	71.320	24,00	3,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.