

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

Østre Kirkevej 8, 7400 Herning

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 157 |
| Kontant | 4.785.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 3.355 | Grund m ² | 304 |
| Byggeår/ombygget | 1910/1961 | Energimærke | C |

Sagsnr. **479-3243**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmæglerne.dk/herning

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: Østre Kirkevej 8, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.785.000

Sagsnr.: 479-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.355

Dato: 04.03.2026



Bo i hjertet af Herning - En oase tæt på Torvet
Velkommen til dette unikke dobbelthus, der ligger blot 100 meter fra det pulserende Torv i Herning. Med et boligareal på hele 157 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Bygget i 1910, men løbende vedligeholdt og opdateret, er dette hjem ideelt for dem, der ønsker at bo centralt uden at gå på kompromis med plads og komfort.

Stueplanet byder på et indbydende køkken/alrum med direkte adgang til en solrig terrasse og en lille hyggelig have. Her kan du nyde morgenkaffen eller holde sommerens grillfester. Det store kontor giver mulighed for hjemmearbejde eller som kreativt rum, mens den rummelige stue inviterer til afslapning med familie og venner. Et praktisk toilet findes også her, hvor der er mulighed for at installere bad.

På første sal finder du et soveværelse samt to ekstra værelser – perfekte som børneværelser eller gæsteværelser. Badeværelset er moderne indrettet med både vaskemaskine og tørretumbler for maksimal bekvemmelighed. Loftet til kip og ovenlysvinduerne skaber en lys og luftig atmosfære.

Kælderen er udgravet til fuld lofthøjde, hvilket giver rigeligt med opbevaringsplads eller mulighed for yderligere indretning efter behov. Udenfor finder du en renoveret garage samt en helt ny carport fra 2024.

Med gulvvarme i stueplanen, pæne gulve og perforerede gipslofter emmer huset af kvalitet ned til mindste detalje. Haven er nem at vedligeholde og har sin egen charmerende terrasse, lyset i det store træ skaber en magisk stemning om aftenen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – lige overfor Herning Kirke får du både roen fra kirkepladsen samt den livlige atmosfære fra byen indenfor få skridt.

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: Lars Slot



Adresse: Østre Kirkevej 8, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.785.000

Sagsnr.: 479-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.355

Dato: 04.03.2026



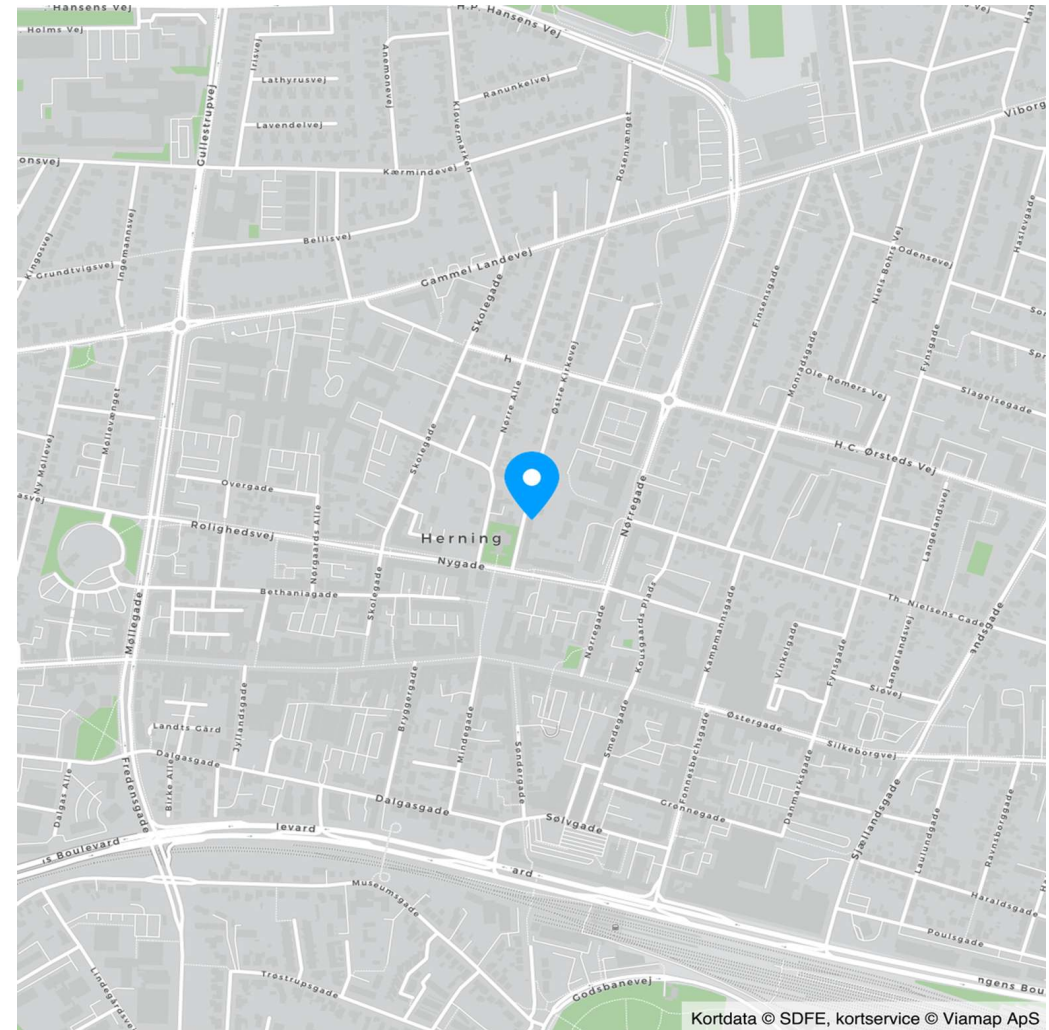
Adresse: Østre Kirkevej 8, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.785.000

Sagsnr.: 479-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.355

Dato: 04.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Østre Kirkevej 8, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.785.000

Sagsnr.: 479-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.355

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 555a Herning Bygrunde
BFE-nr.: 5697164
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1910/1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.699.000
Grundværdi: 1.326.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.159.200
Grundlag for grundskyld: 1.060.800

Arealer**

Grundareal: 304 m²
Boligareal i alt: 157 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 24 m²
Garage: 16 m²
Carport: 9 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: 22.06.1912 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 12.B12 - NÅB12
Lokalplan 12.B12.6 - Bevarende lokalplan for Nørre Alle og Østre Kirkevej i Herning

Tilbehør:

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

Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Siemens, Kogeplade - AEG, Emhætte - Gorenje, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østre Kirkevej 8, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.785.000

Sagsnr.: 479-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.355

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos AROS Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Police nr.:
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.742 Forbrug: 20.140 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 kr. 12.965,-

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østre Kirkevej 8, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.785.000

Sagsnr.: 479-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.355

Dato: 04.03.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.012 | Kontantpris | kr. | 4.785.000 |
| Grundskyld | kr. | 10.502 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 30.650 |
| Renovation | kr. | 2.324 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.934 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 9.837 | I alt | kr. | 4.826.584 |
| Forsikring | kr. | 6.591 | 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. | 40.266 | | | |

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.379 md. / 304.544 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.553 md. / 246.641 år v/26,39 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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: Østre Kirkevej 8, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.785.000

Sagsnr.: 479-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.355

Dato: 04.03.2026

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:

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

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.