



REAL

Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	2.885.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.946	Grund m2	1.140
Byggeår/ombygget	1976/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5493**

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: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Carl Nielsens Vej 6 – et moderne og lyst hjem klar til indflytning. Her får I en velholdt bolig, der i de seneste år er blevet gennem renoveret med nye el- og rør-installationer, så både funktion og æstetik er i top.

Boligen byder velkommen i en indbydende entré, der leder videre ind i hjertet i hjemmet, det store, åbne køkken-alrum, som samler hele familien omkring madlavning, samvær og hyggelige stunder. Herfra er der direkte udgang til en af husets solrige terrasser, der inviterer til både morgenkaffe og lange sommeraftener under åben himmel.

Huset rummer i alt fire værelser – tre gode børne- eller kontorværelser samt et soveværelse med eget badeværelse med badekar. Der er gæstebadeværelse ved entreen med bruseniche. De to badeværelser giver jer den komfort og fleksibilitet, som mange familier drømmer om.

Fra køkkenet er der adgang til en praktisk baggang, hvor hverdagens logistik er gennemtænkt med vaskemaskine, tørretumbler og masser af skabsplads.

Udvendigt er der tænkt over detaljerne. Hele 500 m² ny flisebelægning binder huset harmonisk sammen med de smukke terrasser og den rummelige indkørsel. Haven er både charmerende og nem at holde, omkranset af tæt beplantning, der giver læ og privatliv. Den automatiske udendørsbelysning sørger for stemning året rundt, og foran huset finder I et flisebelagt dobbelt carportområde samt et praktisk redskabsrum.

Beliggenheden på Carl Nielsens Vej er både rolig og central. Her bor I i et trygt og velfungerende nabolag med kort afstand til skole, daginstitution, indkøb og grønne områder – og på få minutter står I i hjertet af Holstebro.

Kort sagt: Et stilrent, gennemrenoveret hjem med fire værelser, to badeværelser, store terrasser og en velanlagt have. Perfekt til jer, der vil flytte direkte ind og nyde livet fra dag ét

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: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 16.01.2026



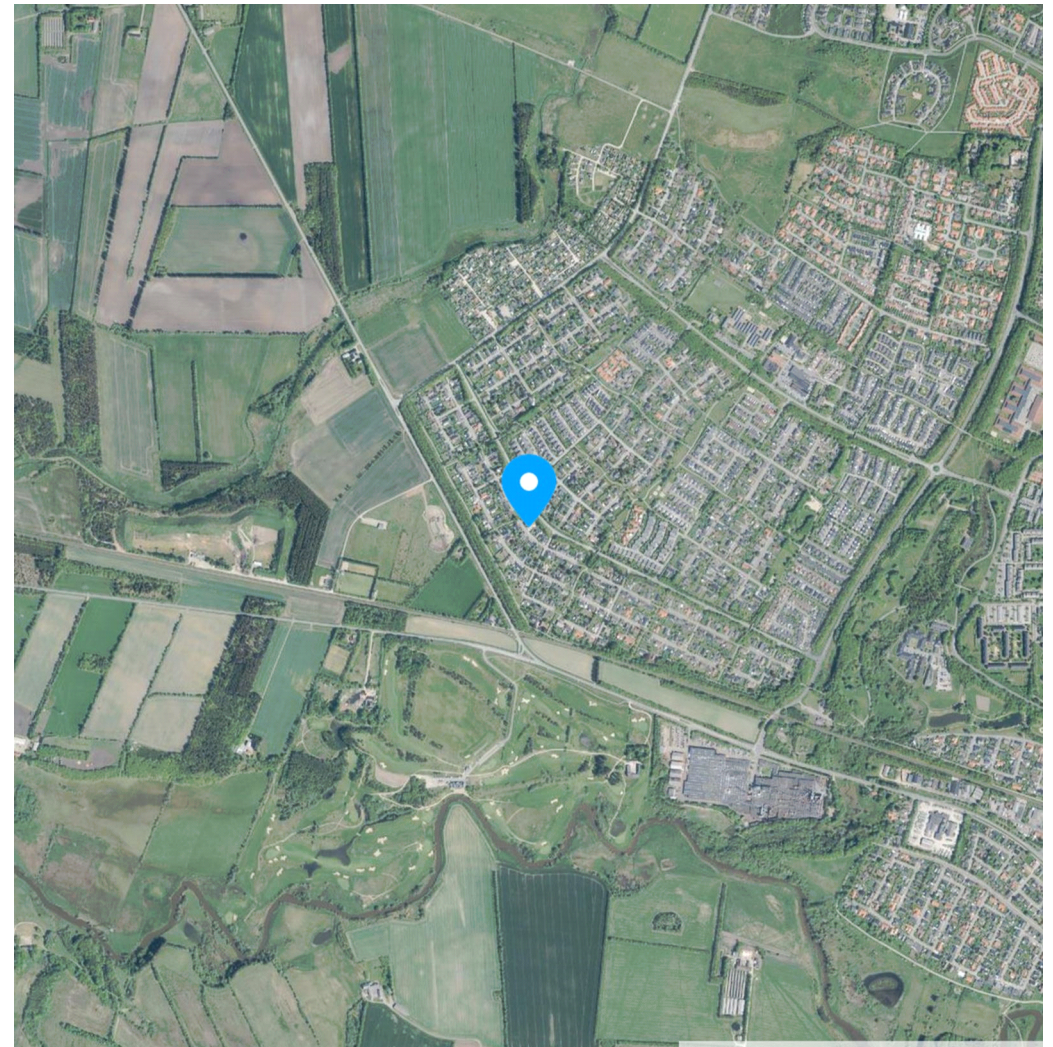
Adresse: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)





Adresse: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	1 mo Frøjk, Holstebro Jorder
BFE-nr.:	5718556
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976/1984

Arealer*

Grundareal:	1.140 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	48 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 16.10.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 60_L_337
Tinglyst d. 11.03.1991 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 60_O_90

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.779.000 kr.
Grundværdi:	571.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.423.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	456.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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.: 15.300 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

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 i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.258	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.885.000
Grundskyld	kr.	5.253	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Husforsikring	kr.	7.627	I alt	kr.	2.904.250
Renovation	kr.	3.130	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.	80			
Ejerudgift i alt 1 år		23.348			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.500 md./ 186.003 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.552 md./ 150.622 år v/25,30%
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: 16.01.2026
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 **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.



Adresse: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 16.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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