



REAL

Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	84
Kontant	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.354	Grund m ²	224
Byggeår	1984	Energimærke	

Sagsnr. **481-5347**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / 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: Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro

Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 481-5347

Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 13.02.2026



Velholdt og løbende opdateret rækkehus

Solidt og velbygget rækkehus beliggende i den vestlige del af Holstebro nær indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner og idrætsfaciliteter. Rækkehuset er løbende blevet vedligeholdt og forbedret med nyere vinduer, yderdøre og tag, der er med til at sikre en opdateret og mere energivenlig bolig.

Indenfor fordeler de 84 veludnyttede kvadratmeter sig på et funktionelt køkken, tre gode værelser, et badeværelse samt en lys og venlig stue, hvorfra der er direkte udgang til haven.

Haven byder på en skøn fliseterrasse, og er samtidig let at vedligeholde og har en overskuelig størrelse.

Til huset hører desuden en carport samt et udhus/redskabsrum, der giver god plads til opbevaring og haveredskaber.

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.

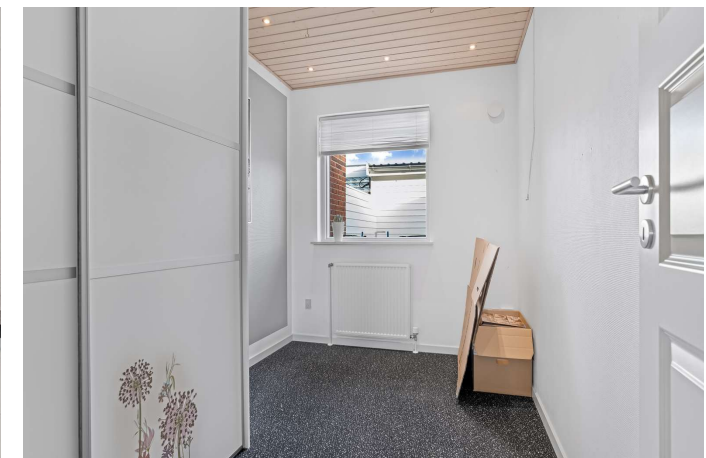
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 481-5347
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 13.02.2026



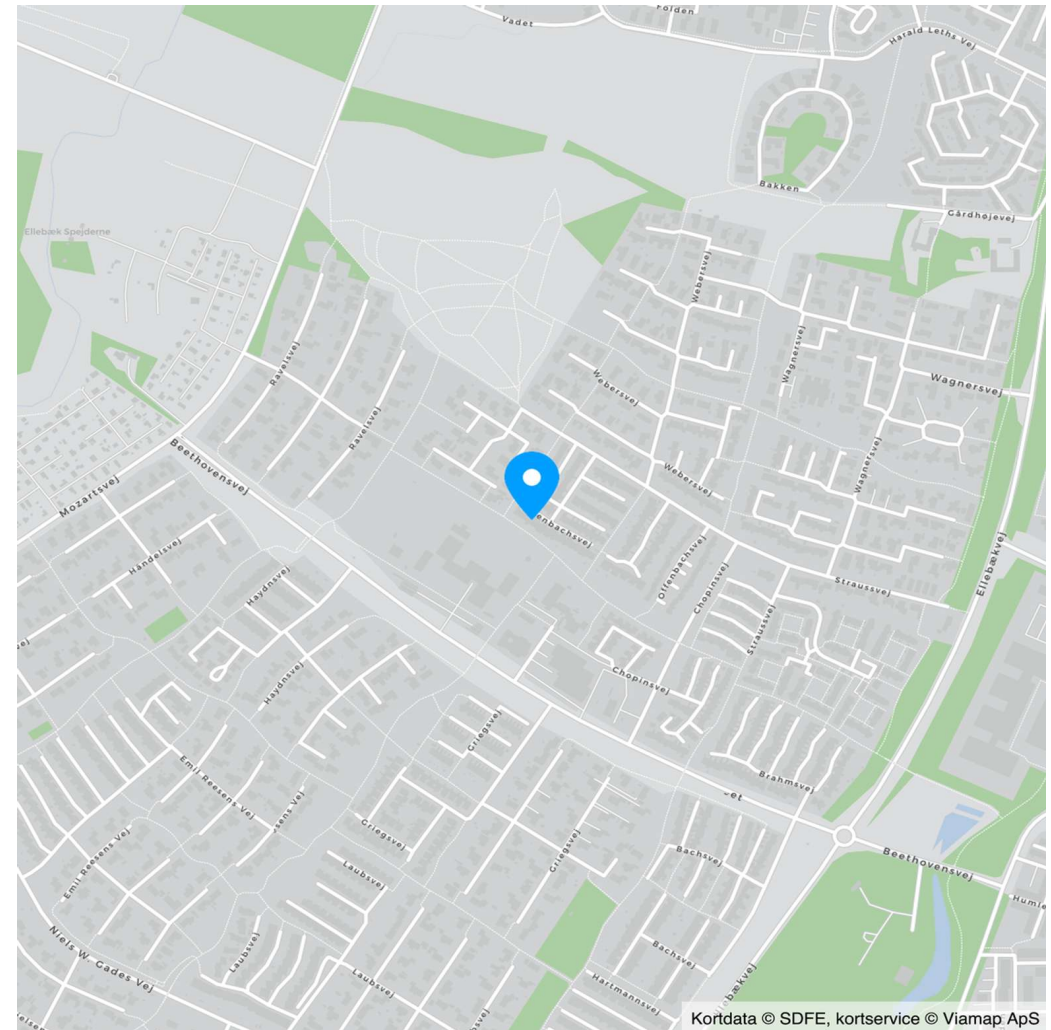
Adresse: Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 481-5347
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 13.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 481-5347
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 13.02.2026

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 1mp Døes Gårdhøj, Holstebro Jorder
BFE-nr.: 5717604
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1984

Arealer*

Grundareal: 224 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²
Carport: 16 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.187.000
Grundværdi: 392.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 949.600
Grundlag for grundskyld: 313.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter**

- Nr. 1: 23.03.1984 - Dok om tagnedløb brønde og ledninger mv

Planer

Kommuneplan 02.B.02 - Boliger i Ellebæk, Holstebro
Lokalplan 132 - Område ved Offenbachsvej-Beethovensvej i Ellebækområdet

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 481-5347
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 13.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.132 Forbrug: 8.420 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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
salgsopstillingens 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" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke

Adresse: Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 481-5347
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 13.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 4.843
kr. 3.606
kr. 3.255
kr. 40
kr. 4.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 1.395.000
kr. 10.250
kr. 6.000
kr. 1.411.250

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. 16.244

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.461 md. / 89.535 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.030 md. / 72.361 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 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.

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: Offenbachsvej 211, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 481-5347
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 13.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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