


# Poulsgade 53, 7400 Herning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **180** |
| Kontant | **1.435.000** | Værelser | **7** |
| Ejerudgift | **1.656** | Grund m$^2$ | **506** |
| Byggeår/ombygget | **1904/1967** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **479-3225**

**RealMæglerne** Herning
Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Poulsgade 53, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.435.000

Sagsnr.: 479-3225
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 04.11.2026



**Byvilla med to lejligheder og stor have i Herning Østby**

Byvilla fra 1904, der er indrettet som 2 lejligheder og beliggende i det eftertragtede Herning Østby. Her må forventes en istandsættelse, men med et samlet boligareal på hele 180 kvadratmeter er der rig mulighed for at skabe dit drømmehjem.

Den oprindelige struktur består af to selvstændige lejligheder, hvilket gør den ideel for den store familie eller som investeringsejendom. Højloftede rum, stuer a suite samt en tilbygget værelsesafdeling, er nogle af husets kvaliteter.

Kælderen er indrettet med flere fine brugsrum, der kan anvendes til opbevaring eller indrettes som værksted eller aktivitetsrum. Selvom ejendommen kræver en istandsættelse, åbner dette op for muligheden for at sætte sit helt eget præg på indretningen og skabe et hjem præcis efter dine ønsker.

Udenfor finder du en ældre byhave primært udlagt i græs.

Beliggenheden er god: Du bor centralt i Herning Østby med kort afstand til både centrum og Herning Centret samt diverse indkøbsmuligheder og skoler.

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: Ib Schiermer


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Poulsgade 53, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.435.000

Sagsnr.: 479-3225
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 04.11.2026









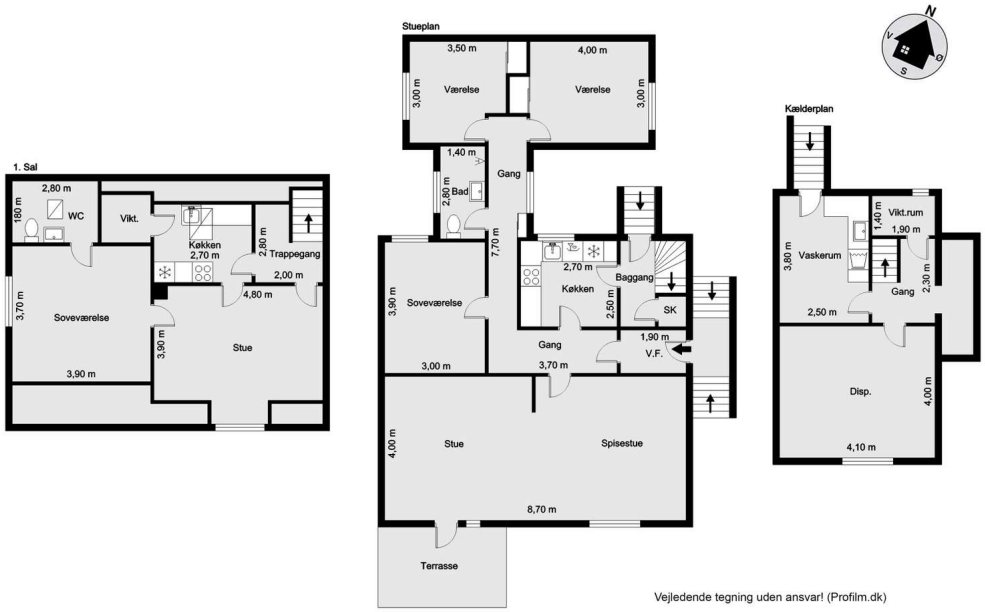
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

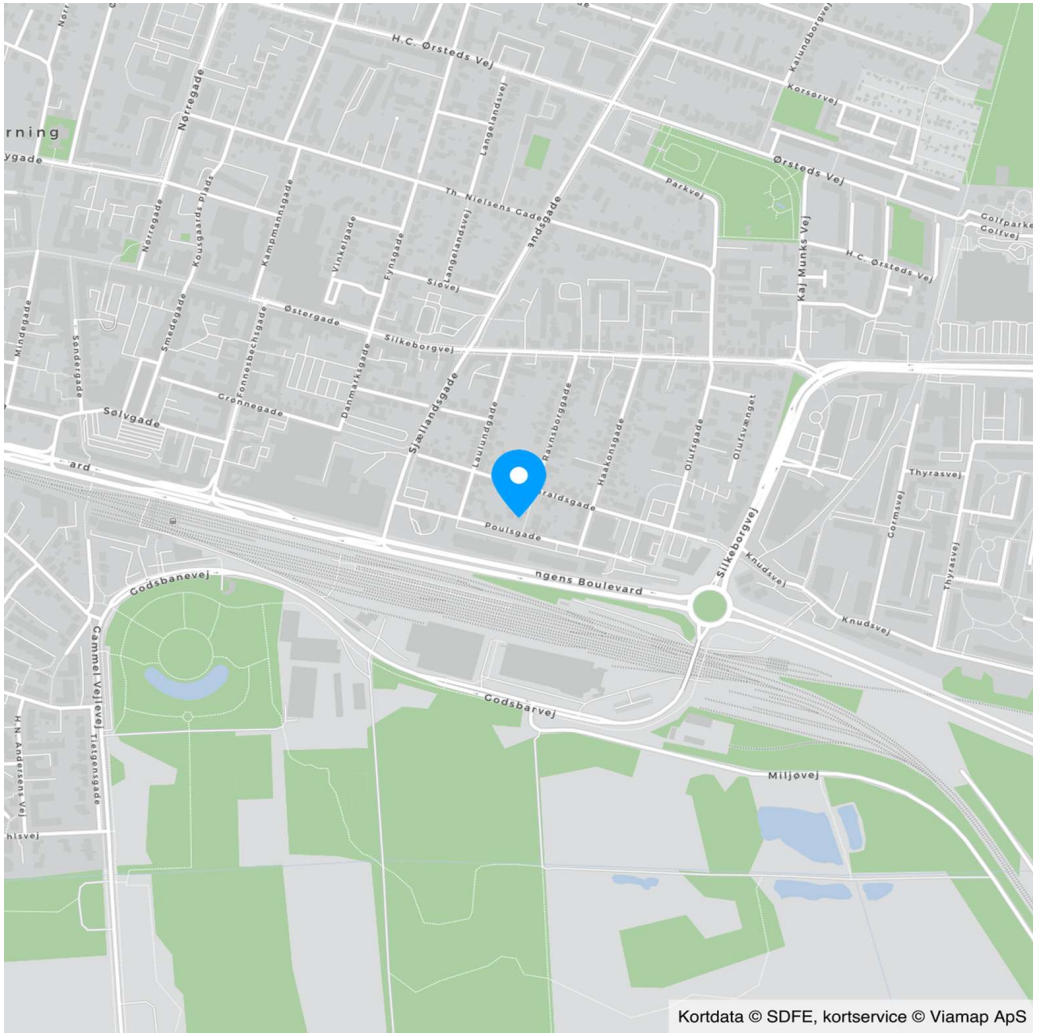
**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Poulsgade 53, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.435.000

Sagsnr.: 479-3225
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 04.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Poulsgade 53, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.435.000

Sagsnr.: 479-3225
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Herning |
| Matr.nr.: | 180b Herning Bygrunde |
| BFE-nr.: | 5696128 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1904/1967 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.030.000 |
| Grundværdi: | 475.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 824.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 380.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 506 m² |
| Boligareal i alt: | 180 m² |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Kælder: | 30 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**
Ingen

**Planer**
Kommuneplan 12.B6 - NÃB6

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

Hvidevarer i køkken medfølger - alle ældre hvidevarer hvor sælger ikke garanterer for dueligheden.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Poulsgade 53, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.435.000

Sagsnr.: 479-3225
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 9832 422 549
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 35.010 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 kr. 17.047,34

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Poulsgade 53, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.435.000

Sagsnr.: 479-3225
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 04.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.202 |
| Grundskyld | kr. | 3.762 |
| Renovation | kr. | 2.324 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 97 |
| Husforsikring | kr. | 9.492 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 19.877 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.435.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.550 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 12.500 |
| I alt | kr. | 1.458.050 |

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.

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 8.456 md. / 101.469 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.658 md. / 79.897 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Poulsgade 53, 7400 Herning<br>Kontantpris: kr. 1.435.000 | Sagsnr.: 479-3225<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.656 | Dato: 04.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 1: hovedstol kr. 773.000<br>Nr. 2: hovedstol kr. 300.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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 tryg 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.