



REAL

Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.494	Grund m2	1.486
Byggear/ombygget	1957/1979	Energimærke	E

Sagsnr. **479-3044**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

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: Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 479-3044
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne spændende villa, der byder på en unik kombination af charme, funktionalitet og naturskønne omgivelser. Beliggende i et roligt område nær Sinding, kun et kvarters kørsel fra Herning via motorvejen, er denne ejendom det perfekte valg for dem, der søger fredfyldt landliv uden at gå på kompromis med byens bekvemmeligheder.

Villaen blev opført i 1957 og fremstår i solidt rødt murværk med en tagbelægning af betontagsten. Med et boligareal på 134 kvadratmeter fordelt over to plan tilbyder huset rigeligt med plads til hele familien. I stueplan finder du et stort køkken/alrum/stue-område udstyret med flot køkkeninventar, der indbyder til hyggelige stunder omkring madlavningen. Det lyse badeværelse er moderne indrettet og giver en følelse af velvære.

Boligen rummer fire soverum - to placeret i stueplan og yderligere to på første sal - hvilket gør den ideel for både familier eller de, der har brug for ekstra værelser til kontor eller hobbyaktiviteter. Fra køkken/alrummet er der direkte adgang til en charmerende overdækket terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller lange sommeraftener uanset vejret.

En af de store attraktioner ved denne ejendom er den imponerende grund på hele 1.476 kvadratmeter. Haven er anlagt som en parklignende oase med frodige planter og træer samt åbne græsarealer – perfekt til leg, afslapning eller havefester under åben himmel. I en indhegning rundt om ejendommen færdes rådyr.

Ejendommen tilbyder også praktiske faciliteter såsom en stor carport samt et udhus oplagt til værksted for den handy ejer. Derudover findes der en rummelig kælder indeholdende fyrrum samt flere disponible rum velegnede til opbevaring eller kreative projekter.

Denne villa repræsenterer således ikke blot et hjem men også muligheden for at skabe din egen personlige drømmebolig midt i smukke omgivelser.

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.

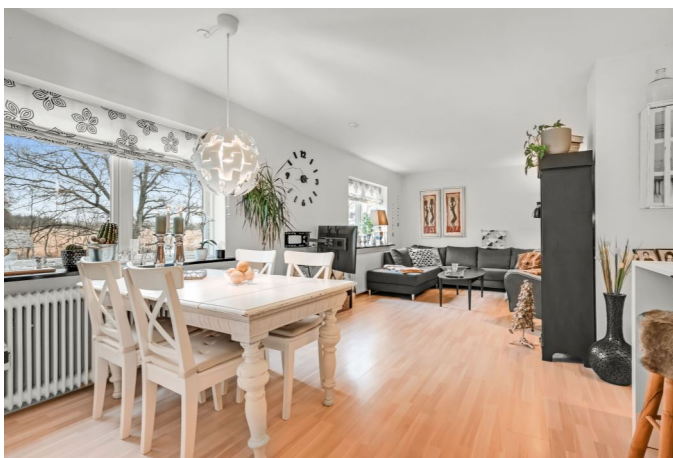
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Engelbrecht

Adresse: Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 479-3044
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning

Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 479-3044

Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 479-3044
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1 m Kragssnap By, Sinding
BFE-nr.:	4454804
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeanstallation:	Centralvarme - pillefyr
Opført/ombygget år:	1957/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.035.000 kr.
Grundværdi:	282.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	828.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	225.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.486 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	56 m ²
Garage:	32 m ²
Udhus:	78 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 479-3044
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.:
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 13.508 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme - pillefy
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 479-3044
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.223	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	2.233	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.781
Husforsikring	kr.	8.563	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	760.131
Skorstensfejning	kr.	716			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

17.927

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.968 md./ 47.615 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.213 md./ 38.552 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 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: 06.12.2025
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: Kragssnapvej 17, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 479-3044
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 06.12.2025

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

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	548.926	548.926	459.217	DKK	1,5	31.439	25,00	4,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

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.

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.