

# Poppel Alle 4, 7500 Holstebro

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Rækkehus** | Bolig m$^2$ | **136** |
| Kontant | **2.645.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **1.559** | Grund m$^2$ | **382** |
| Byggeår | **1970** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **481-5658**

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Poppel Alle 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5658
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 23.11.2026



**Velbeliggende og eftertragtet rækkehus i ét plan i den østlige bydel indenfor ringvejen**

På Poppel Alle finder man dette charmerende rækkehus i ét plan, beliggende i et eftertragtet område af Holstebros østlige bydel inden for ringvejen. Her får man en bolig med et hyggeligt og indbydende udtryk, en god og anvendelig planløsning samt dejlige udendørsarealer, der giver fine muligheder for at nyde udelivet. Huset har en karakteristisk skrå taghældning, som tilfører boligen charme og personlighed.

Boligen byder indenfor via entréen, hvorfra der er adgang til en fordelingsgang, som leder videre til husets forskellige rum. Her findes to gode værelser samt et soveværelse, et flot badeværelse og et gæstetoilet. Den hyggelige vinkelstue har god plads til både spiseafdeling og fjernsynsstue, og de store vinduespartier skaber et behageligt lysindfald og en god forbindelse til udelivet.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til et skønt og indbydende gårdhavemiljø. Her får man en stor, sydvestvendt terrasse med en mindre overdækning, som indbyder til både afslapning og hyggelige stunder udendørs. Haven er samtidig dejligt afskærmet.

Køkkenet er indrettet med god bord- og opbevaringsplads samt en hyggelig spisekrog. Fra køkkenet er der adgang til et praktisk rum med vask, som leder videre til bryggerset, der fungerer som husets anden indgang. Herfra er der desuden direkte udgang til haven samt adgang til et praktisk redskabsrum. Hertil kommer et integreret skur, som giver yderligere gode muligheder for opbevaring.

Foran huset er der en flisebelagt indkørsel med god plads til parkering. Den overdækkede del kan anvendes som carport, så det er muligt at komme tørskoet fra bilen og ind i huset.

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: Anders Bjerregaard


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

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Poppel Alle 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5658
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 23.11.2026









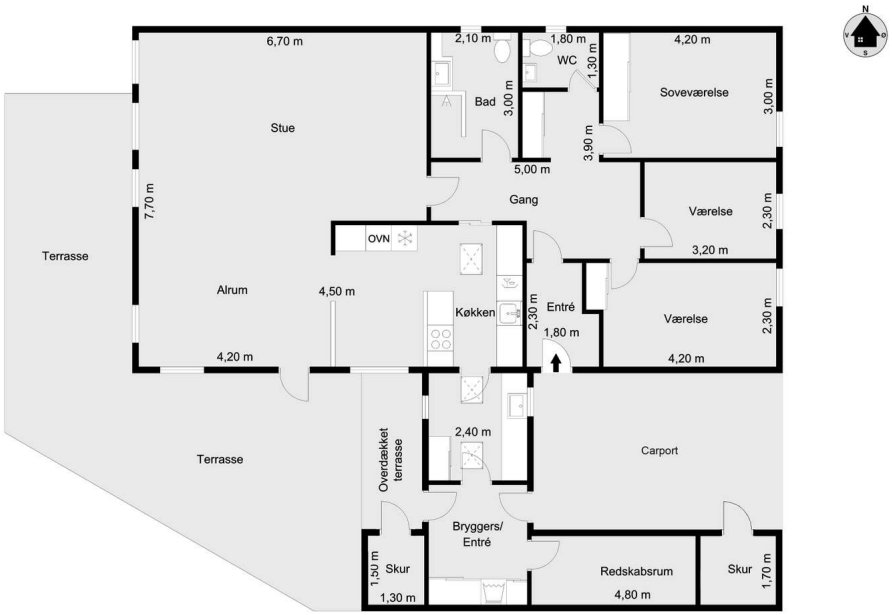
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

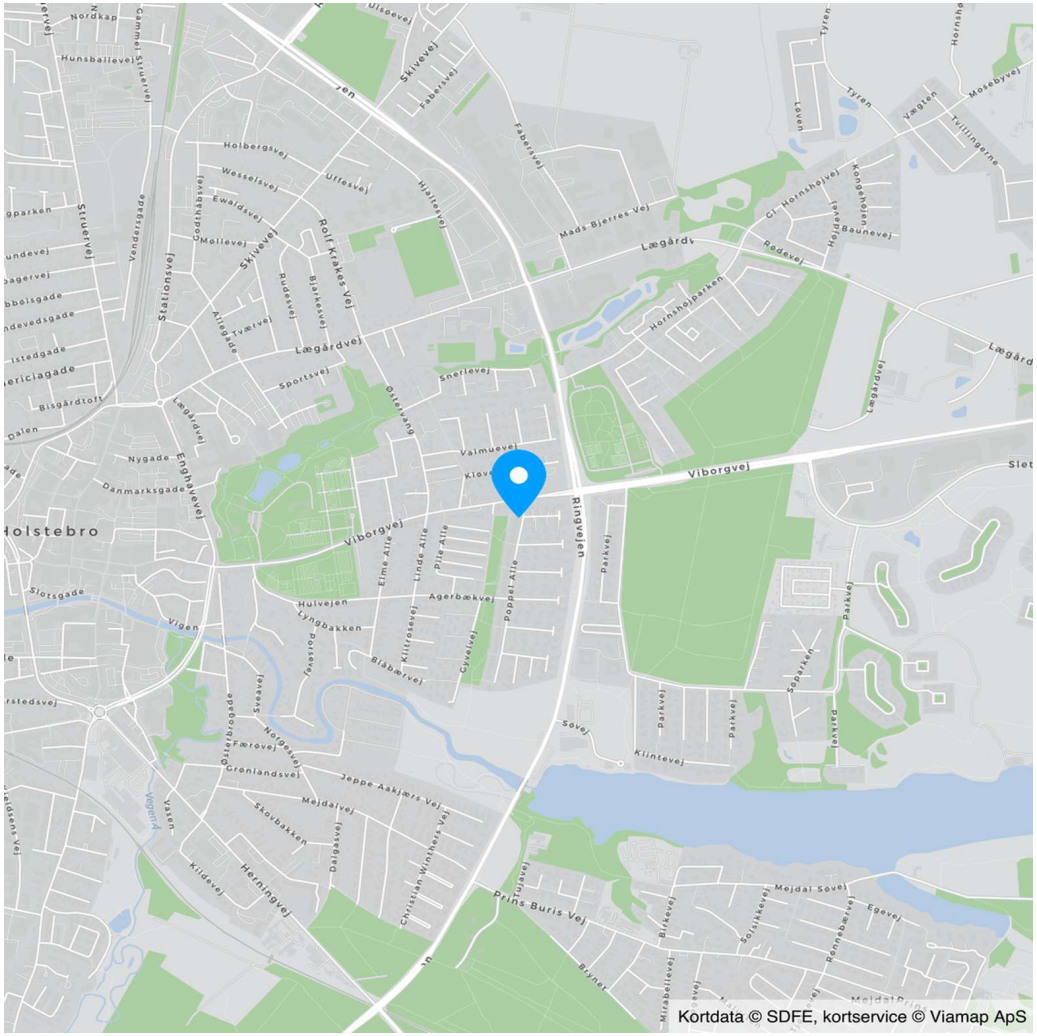
Adresse: Poppel Alle 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5658
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 23.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar!






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

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Poppel Alle 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5658
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Rækkehus |
| Må benyttes til: | beboelse |
| Kommune: | Holstebro |
| Matr.nr.: | 8kg Holstebro Markjorder fra Hjerm |
| BFE-nr.: | 5711107 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1970 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.531.000 |
| Grundværdi: | 456.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.224.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 364.800 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 382 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 136 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Carport: | 44 $m^2$ |

** 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: 07.04.1970 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 11.03.1991 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

**Planer**
Kommuneplan 02.B.18 - Boliger ved Viborgvej, Agerbækvej, Østervang m.fl., Holstebro
Lokalplan 4 - Område ved Agerbækvej (Poppelallé)

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

Køleskab (Bosch), Ovn (Bosch), Emhætte (Thermex), Komfur (Bauknecht), Opvaskemaskine (Ukendt)

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** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Poppel Alle 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5658
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat, og kan derfor ikke forventes overtaget af køber.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 17.820 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 udgjorde kr. 12.916,13

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

**Jordforurening**
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Poppel Alle 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5658
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 23.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.246 |
| Grundskyld | kr. | 4.195 |
| Renovation | kr. | 2.865 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 75 |
| Husforsikring | kr. | 5.332 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 18.713 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.645.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 17.750 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067 |
| Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået | kr. | 6.000 |
| I alt | kr. | 2.676.817 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.

Udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

**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**

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Poppel Alle 4, 7500 Holstebro<br>Kontantpris: kr. 2.645.000 | Sagsnr.: 481-5658<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.559 | Dato: 23.11.2026 |

| | |
|---|---|
| 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. 3: hovedstol kr. 1.000.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet. |

**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