

REAL



Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	234
Kontant	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.285	Grund m ²	2.822
Byggeår/ombygget	1986/2011	Energimærke	A2010

Sagsnr. **481-5221**

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: Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 481-5221
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 10.04.2026



Særdeles energivenlig og veholdt villa på flot naturgrund i Råsted

Energivenlig og funktionel villa med en meget attraktiv beliggenhed nær en af Danmarks smukkeste golfbaner. Kvarteret er unikt og kendetegnet for store naturgrunde og en lokalplan som værner om harmonisk samspil imellem byggestil og den fantastiske varierede natur omkring.

Huset er meget velholdt og velbygget i gedigne tidløse materialer. Fremtræder i rigtig god stand og har blandt andet gennemgået en gennemgående renovering i 2012, hvor huset fik tilført en tilbygning. Derudover har villaen solcelleanlæg, Genvex-anlæg og luft til vand varmepumpe, hvilket medfører lave udgifter og en bolig med et godt energimærke.

Når man træder indenfor vil man især lægge mærke til rummeligheden og det fantastiske lysindfald fra de mange glaspartier. Huset rummer 234 boligkvadratmeter i ét plan fordelt over en entré, badeværelse med gulvvarme, et værelse, bryggers med vaskefaciliteter samt et forældresoveværelse med eget badeværelse. Derudover et stort opholdsrum, hvor køkkenet og stuen ligger integreret, og giver gode rammer for samvær.

Mellem hovedbygningen og tilbygningen er der et centralt opholdsrum, der med fordel kunne indrettes med to ekstra værelser - Der henvises til alternativ plantegning. Tilbygningen kan med fordel anvendes som teenageafdeling, måske liberalt erhverv eller noget helt tredje? Her er der endnu et badeværelse og et stort multirum med køkken.

Meget naturskøn grund på i alt 2.822 m², som er velanlagt med bl.a. gennemført fliseterrasse og en charmerende dam. Foruden den fuldmurede villa er der en garage, der er isoleret og har el-port.

Fritids- eller helårsbenyttelse (vælg selv?)

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

Adresse: Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 481-5221
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

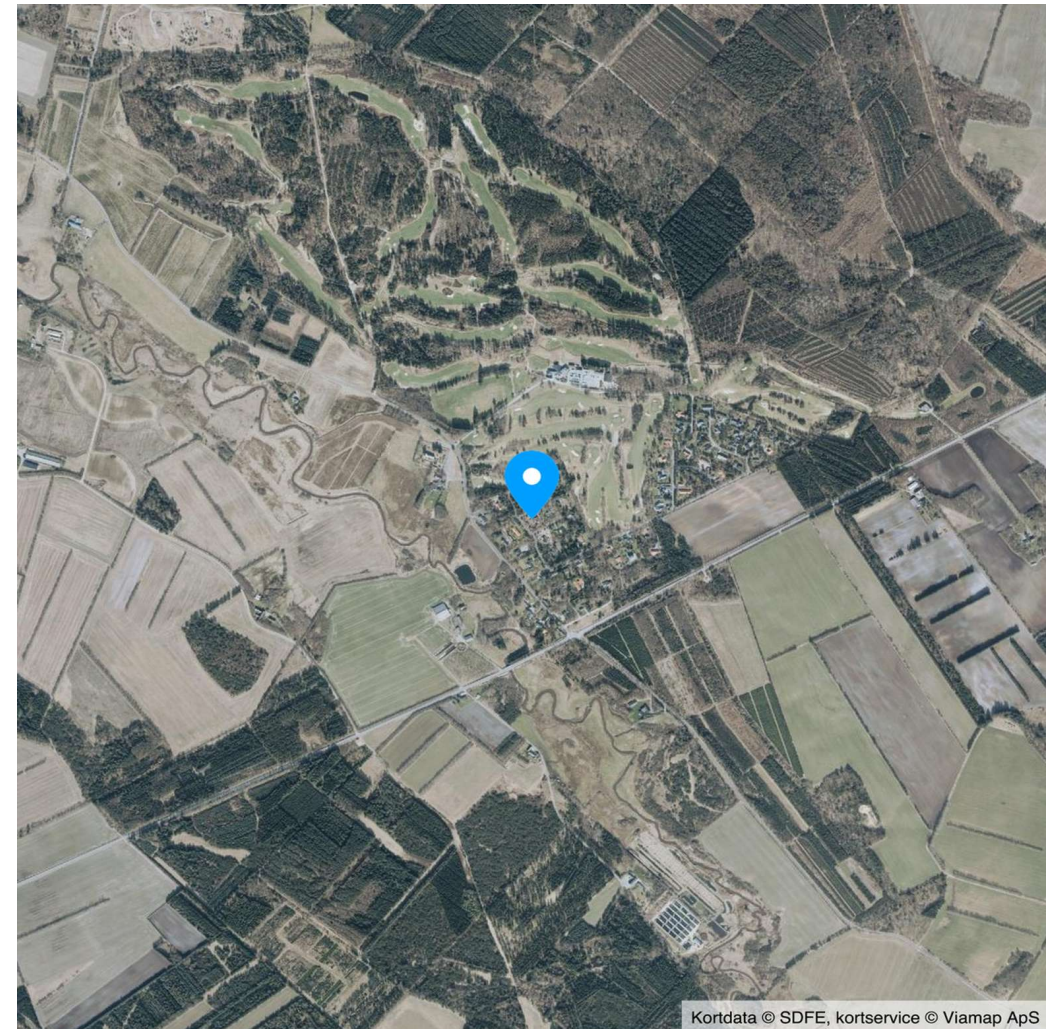
Dato: 10.04.2026



Adresse: Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 481-5221
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 10.04.2026



Adresse: Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 481-5221
 Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 9an Stenum Hgd., Råsted
 BFE-nr.: 4499859
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1986/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.593.000
 Grundværdi: 676.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.152.000
 Grundlag for grundskyld: 540.800

Arealer**

Grundareal: 2.822 m²
 Boligareal i alt: 234 m²
 Øvrige arealer:
 Indbygget udhus: 19 m²
 Indbygget garage: 24 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

- Nr. 1: 21.01.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 25.B.01 - Boliger i Råsted

Tilbehør:

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

Alle hvidevarer i køkkenerne medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 481-5221
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 10.04.2026

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: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 8.100 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

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. 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 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.

Adresse: Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 481-5221
 Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.975	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.219	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.230	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.500
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	2.623.950
Husforsikring	kr.	5.514	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.		
Grundejerforening	kr.	1.400			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.423		

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: Lilleåvej 17, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 481-5221
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 10.04.2026

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:

Vejlaug

Navn: Ejerlauget Lilleåvej

Pligt til medlemskab: Ja

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