



REAL

Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	1.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.641	Grund m ²	4.937
Byggeår/ombygget	1939/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **481-5616**

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: Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5616
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.08.2026



Velholdt ejendom på landet med plads til drømme og idéer

På Kærgårdvej 3 i Naur finder du en velholdt ejendom beliggende i rolige og landlige omgivelser, hvor der er god plads til både hverdag og fritid. Her bor du med kort afstand til både Struer og Holstebro – Struer nås på ca. 10-15 minutters kørsel, mens Holstebro kan nås på ca. 15 minutter, hvilket gør beliggenheden attraktiv.

Ejendommen fremstår med et solidt udgangspunkt for køberen, der ønsker at sætte sit eget præg gennem modernisering. Boligen er omkranset af tæt beplantning og skøn natur, som skaber en god afskærmning og giver en privat og ugeneret atmosfære.

Stuehuset er indrettet med entré samt køkken i åben forbindelse med alrum. Herudover en stor opholdsstue med god plads til både spise- og opholdsafdeling. I stueplan findes desuden et værelse samt badeværelse. Fra entréen er der trappe til førstesalen, som byder på en fordelingsgang til toilet samt tre gode og rummelige værelser. Derudover er der en stor udestue med tilhørende vaskerum, som giver ekstra anvendelige kvadratmeter og gode muligheder året rundt.

Udbygningsmassen er god og rummer flere anvendelsesmuligheder – se billedematerialet for yderligere indtryk. Grunden udgør 4.937 m² og byder på en stor have med god plads til både leg, ophold og eventuelle hobbyprojekter.

En ejendom med mange muligheder for den, der ønsker landlig idyl med fornuftig afstand til byerne.

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.

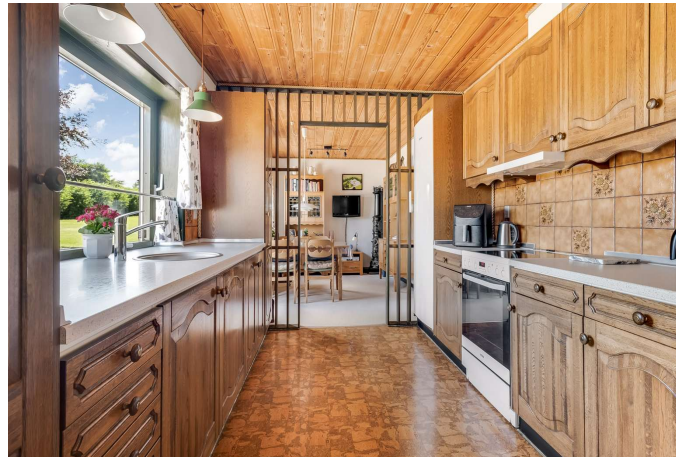
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5616
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

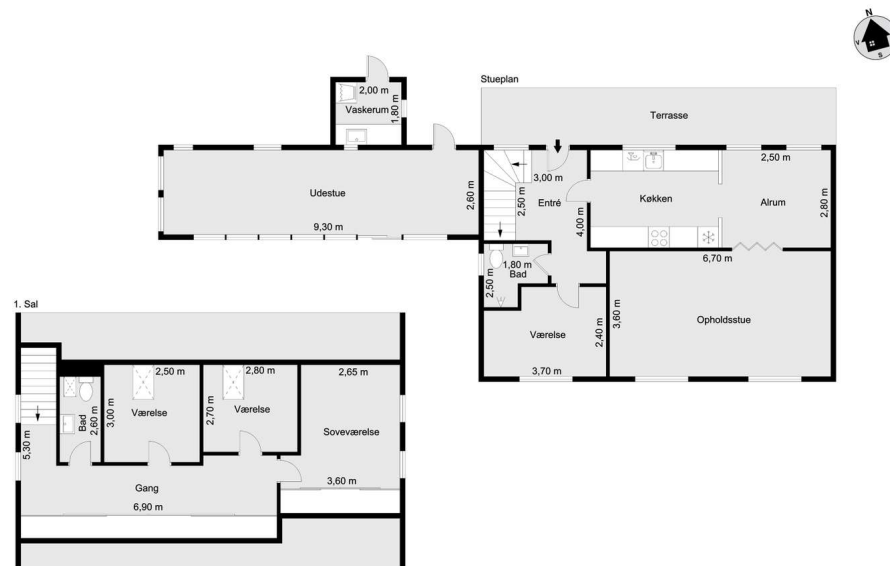
Dato: 07.08.2026



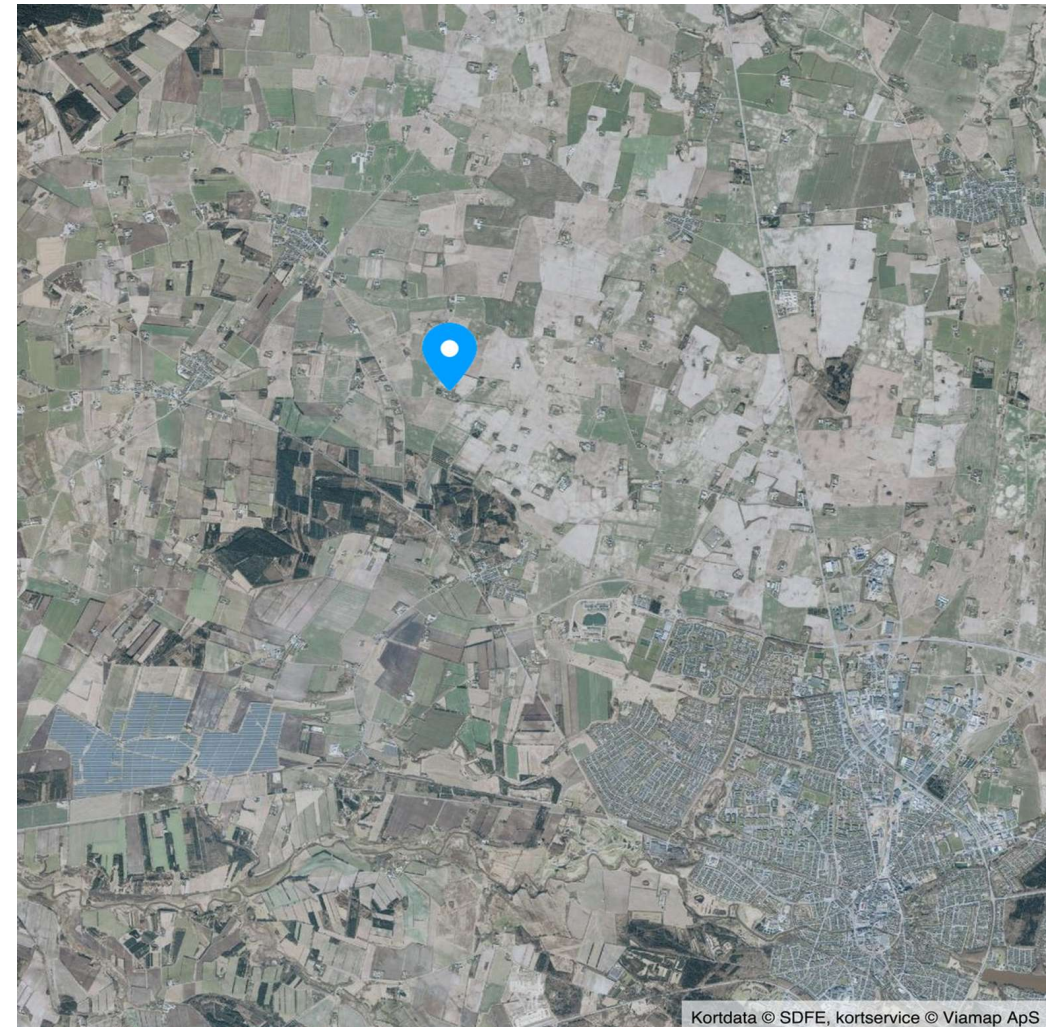
Adresse: Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5616
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5616
 Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til:
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 2d Kærgårdene, Navr
 BFE-nr.: 4494673
 Zonestatus: Landzone
 Vej:
 Opført/ombygget år: 1939/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.283.000
 Grundværdi: 633.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.026.400
 Grundlag for grundskyld: 506.400

Arealer**

Grundareal: 4.937 m²
 Boligareal i alt: 136 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 5 m²
 Indbygget udestue el. lign.: 25 m²
 Udhus: 153 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: 29.10.1943 - Dok om vandværk mv
 - Nr. 2: 18.10.2005 - Dok om kabelrør og elkabler mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5616
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.357 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktiske varmeudgift til piller udgjorde i 2025 kr. 18.357

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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.

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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5616
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.235	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.865	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.089
Rottebekæmpelse	kr.	92	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	4.879	I alt	kr.	1.622.539
Skorstensfejning	kr.	794	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/kreditorkifte mv.		
			Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.688			

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: Kærgårdvej 3, Naur, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5616
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 118.000
Nr. 4: hovedstol kr. 136.000

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