



REAL

Jernbanegade 7, 7442 Engesvang

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.121	Grund m2	394
Byggeår/ombygget	1927/1975	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2825**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

Midt i det idylliske Engesvang, hvor natur og nærmiljø smelter sammen i skøn forening, finder du dette indbydende byhus. Her får du ikke bare en bolig, men en hel livsstil – med naturen som nabo og byens bekvemmeligheder inden for rækkevidde.

Ejendommen fremstår velholdt og indflytningsklar med sine 124 kvadratmeter, fordelt på funktionelle og lyse rum. Allerede ved ankomsten mødes du af privat parkeringsplads og carport samt et rummeligt redskabsskur – oplagt til både værktøj og fritidsudstyr.

Indenfor byder entreen dig velkommen med god plads og masser af lys. Herfra ledes du naturligt videre til et moderne og stilrent badeværelse, der er opført i tidssvarende materialer. Hjemmets hjerte – det store spisekøkken – indbyder til madlavning og samvær, og herfra har du adgang til dagligstuen, hvor store vinduespartier inviterer dagslyset ind og skaber en varm og indbydende atmosfære.

En klassisk trappe fører dig til førstesalen, hvor hjemmets private afdeling venter. Her finder du tre rummelige værelser med rigelig plads til både familie og gæster – ideelt til børneværelser, hjemmekontor eller et roligt soveværelse.

Beliggenheden gør det hele endnu bedre: Med kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport er dagligdagen let at få til at hænge sammen – og når fritiden melder sig, lokker de nærliggende naturområder med gåture, cykling og ro til sjælen.

Dette er ikke blot en bolig – det er et hjem med sjæl og plads til livet. Velkommen til Jernbanegade 7 – velkommen hjem.

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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025



Gang



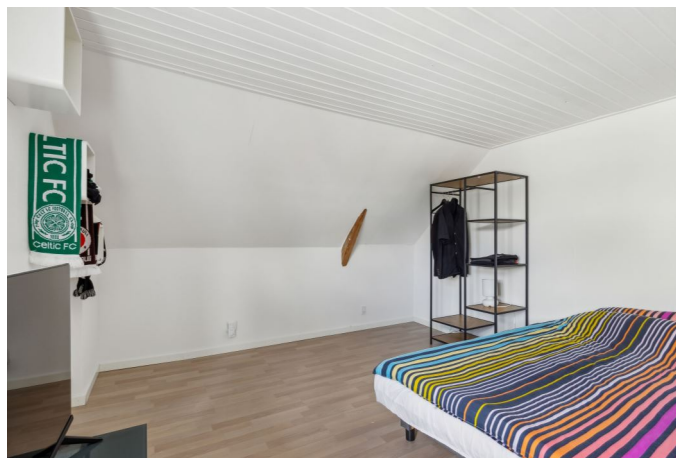
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værksted

Adresse: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

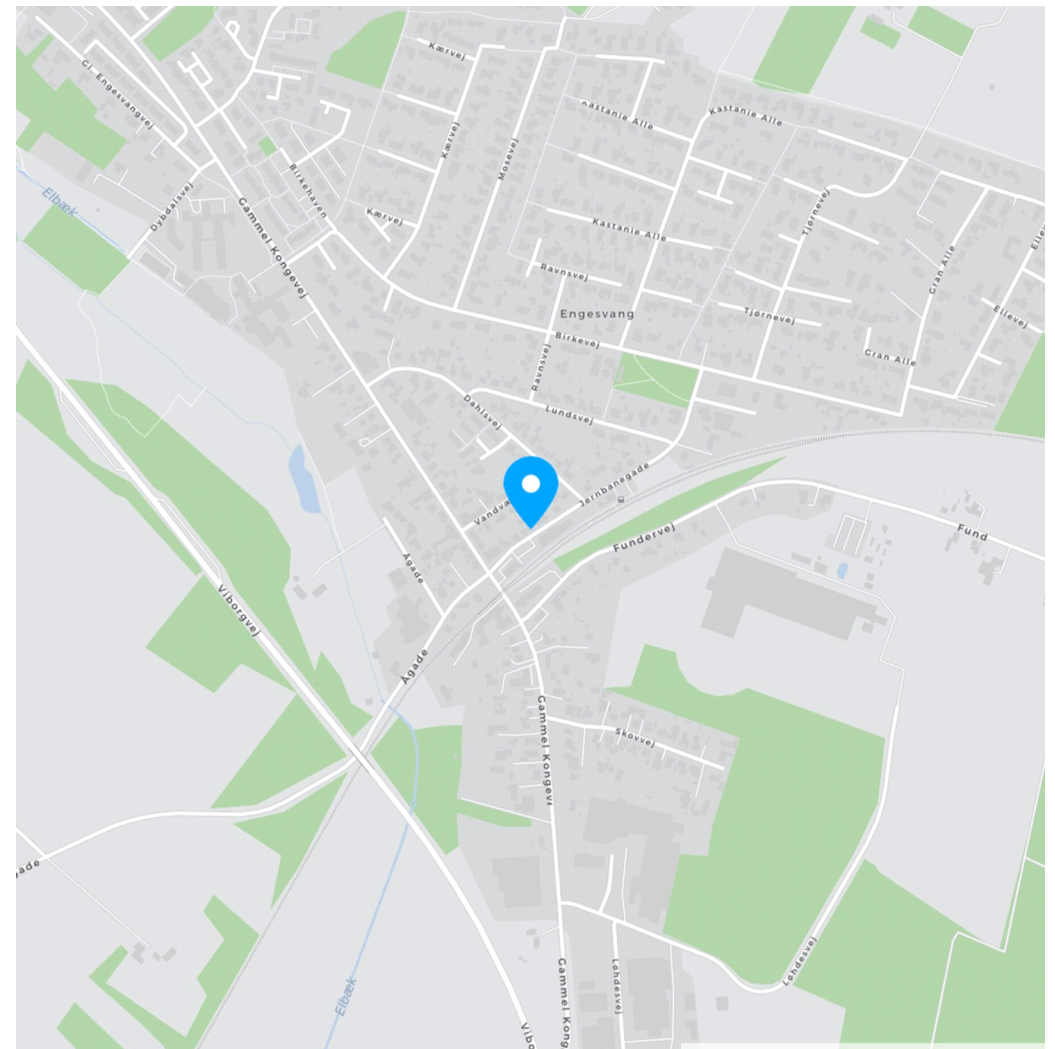
Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	3 bg Engesvang By, Engesvang
BFE-nr.:	4037668
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1927/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	949.000 kr.
Grundværdi:	232.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	759.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	394 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	7 m ²
Carport:	28 m ²
Udhus:	63 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1987 lbnr. 32810-57 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 57_NA_52
Nr. 2 lyst d. 06.06.1997 lbnr. 26392-57 Tillægstekst Lokalplan nr. 65. Filnavn:
57_NA_56

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Komfur: Voss induktion, Emhætte: Wasco, Køleskab: Bauknecht,
Fryseskab: Bauknecht, Opvasker: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 85852760

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.285 Forbrug: 22.130,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 - områdeklassificeret som lettere forurenet

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.

Adresse: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	1.689	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.348
Husforsikring	kr.	4.908	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	2.878	I alt	kr.	1.365.298
Rottebekæmpelse	kr.	100			

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

13.447

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.091 md./ 85.098 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.760 md./ 69.114 år v/26,07%

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: 01.11.2025

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

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: Jernbanegade 7, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 708-2825
Ejerudgift/md.: kr. 1.121

Dato: 01.11.2025

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:

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/5% Obligationslån	Obligationslån	808.062	808.062	824.883	DKK	5	60.075	26,75	5,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.