



REAL

Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	85
Kontant	975.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.058	Grund m ²	983
Byggeår/ombygget	1907/1972	Energimærke	+ C + +

Sagsnr. **481-5109**

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: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 10.04.2026



Byhus i Tvis med stort annekts - til eget brug eller udlejning?

Med et attraktivt prisniveau, der giver mulighed for både eget brug og udlejning, får man her en fleksibel ejendom med flere anvendelsesmuligheder. Boligen fremstår indflytningsklar, samtidig med at der fortsat er mulighed for – og budget til – at sætte eget præg alt efter drømme og præferencer.

Ejendommen er beliggende i Tvis – et aktivt lokalsamfund med stærkt sammenhold – hvor man bor i gåafstand til både skole, daginstitutioner, idrætshal og byens torv, som byder på dagligvarebutik, tankstation og andre faciliteter. Beliggenheden er central i byen og samtidig tæt på natur og cykelsti, der fører direkte til Holstebro – blot ca. 6 km væk.

Ejendommen består af to bygninger: Et klassisk byhus i røde mursten fra 1907 i to plan med 85 m² bolig og et nyere annekts fra 2021 på 59 m², opført i moderne stil og godkendt som carport og udhus. Grunden tæller hele 983 m² og fremstår frodig med gamle træer, læbælte, grønne opholdsrum og varieret beplantning.

Indvendigt byder byhuset på en lys og velindrettet bolig. I stueplan findes en entré med trappe til førstesalen, et pænt badeværelse, et køkken med åben forbindelse til en stor stue – alt holdt i lyse materialer og nyere inventar.

På første sal er der et rummeligt repos, som i dag anvendes som arbejdsværelse eller bibliotek. Herfra er der adgang til et soveværelse med faste skabe samt en rummelig skunk til opbevaring. Billedmaterialet viser desuden mulighed for at etablere et ekstra værelse på etagen, hvilket giver ejendommen ekstra fleksibilitet i forhold til familieliv eller hjemmekontor.

Annekset er udført i høj standard og fungerer i dag som galleri og atelier. Her er et stort multirum med god loftshøjde, flotte epoxygulve, mange vinduer og indbyggede spots, hvilket skaber en lys og inspirerende atmosfære. Derudover rummer annekset et ekstra rum med plads til opbevaring eller mindre værksted samt et praktisk tekøkken med vaskefaciliteter. Det egner sig oplagt til hobby, hjemmeerhverv, musik eller andre kreative formål.

Haven er delt op i flere hyggelige afsnit med både overdækket terrasse ved huset, åben terrasse ved annekset, drivhus og højbedshave. Bagerst i haven åbner græsplæ-

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: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 10.04.2026





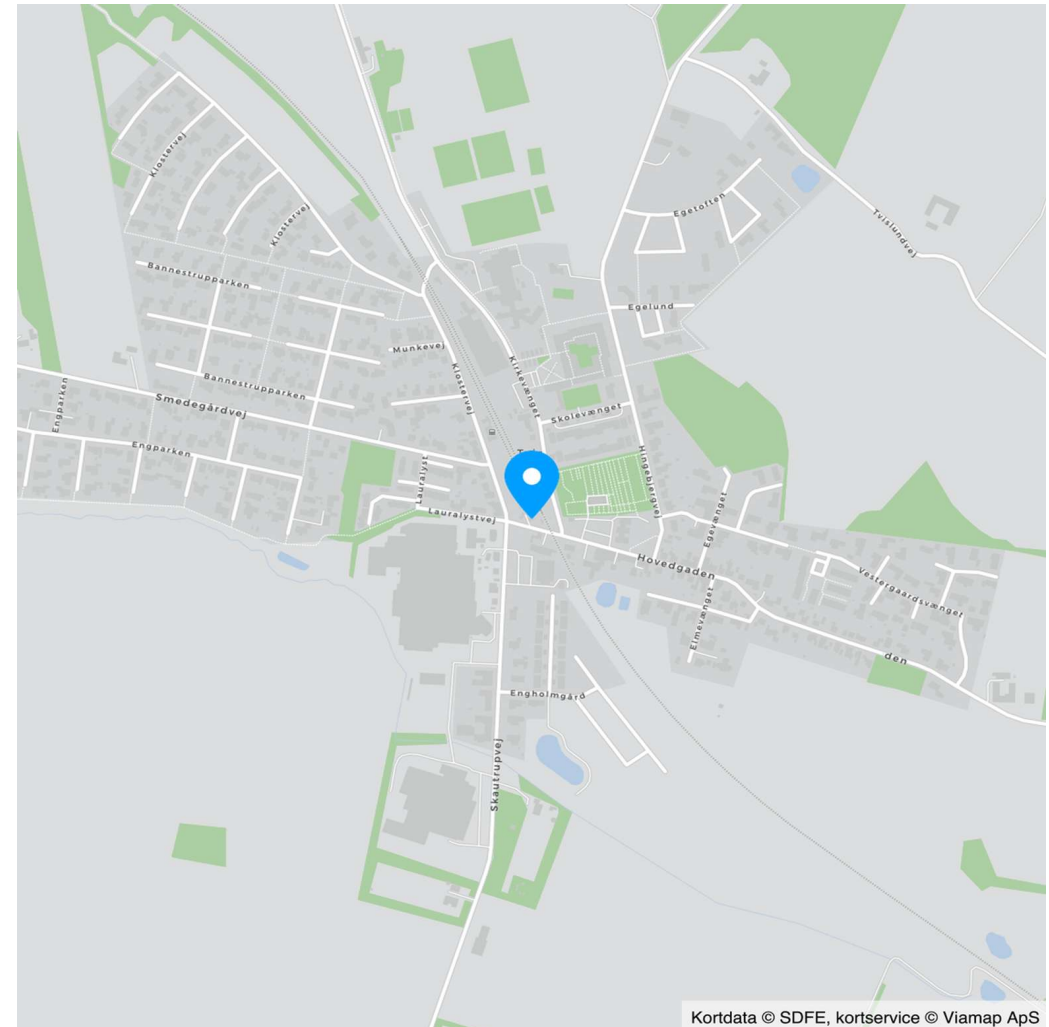
Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
 Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 8 Lauralyst Hgd., Tvis
 BFE-nr.: 4461784
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1907/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 599.000
 Grundværdi: 275.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 479.200
 Grundlag for grundskyld: 220.000

Arealer**

Grundareal: 983 m²
 Boligareal i alt: 85 m²
 Øvrige arealer:
 Fritliggende overdækning: 17 m²
 Carport: 59 m²
 Drivhus: 11 m²
 Udhus: 20 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: 04.10.1973 - Dok om pligt til at tåle jernbanetrafikken mv
 - Nr. 2: 04.11.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 06.B.01 - Boliger ved Bannestrupparken, Engparken, Engholmgård m.fl., Tvis

Tilbehør:

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

Kogeplade: AEG Emhætte: AEG Køleskab: Logic Opvaskemaskine: AEG Ovn: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat, og kan ikke forventes overtaget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 14.420 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 udgjorde kr. 7.708,98

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

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: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
 Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring anslået

kr. 2.444
 kr. 2.530
 kr. 2.960
 kr. 65
 kr. 4.700

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 I alt

kr. 975.000
 kr. 7.750
 kr. 982.750

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 12.699

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: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

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:

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