

REAL



Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	1.585.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.549	Grund m ²	1.350
Byggeår	1977	Energimærke	B

Sagsnr. **481-5573**

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: Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.585.000

Sagsnr.: 481-5573
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 09.07.2026



Moderniseret rødstensvilla med attraktiv beliggenhed i Idom

På Idomlundvej udbydes denne moderniserede og velholdte rødstensvilla, beliggende i rolige og attraktive omgivelser. Her er tale om en indflytningsklar bolig, som løbende er opdateret med fokus på både funktionalitet og et tidssvarende udtryk.

Fra carporten er der direkte adgang til boligens bryggers med gode vaskefaciliteter. Herfra åbner boligen sig op til et stort og sammenhængende opholdsrum med køkken, alrum og stue i åben forbindelse. Køkkenet er fra Nettoline og fremstår stilrent og funktionelt. Opholdsrummet har et flot lysindfald og fra alrummet er der udgang til en stor sydøstvendt terrasse, som indbyder til udeliv i de lune måneder.

Boligen er indrettet med en separat værelsesafdeling, som med fordel kan anvendes som børneafdeling. Her findes tre gode værelser og et badeværelse samt et rum, som nuværende ejer benytter som kontor. I husets sydvestlige ende findes endnu et værelse med egen udgang og tilhørende badeværelse. Dette område rummer mange anvendelsesmuligheder, herunder eksempelvis forældresoveværelse med walk-in eller hjemmekontor. Der er ligeledes mulighed for at etablere separat indgang, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder (se plantegningen)

Til ejendommen hører en carport samt et tilhørende skur/værksted og så er der installeret solceller på huset.

Udendørs venter en stor have med gode muligheder for både leg, afslapning og haveprojekter. Haven fremstår velanlagt og giver god plads til udeliv.

Idomlundvej er en rolig villavej med begrænset trafik, hvilket skaber trygge rammer i hverdagen. Idom er et velfungerende lokalsamfund med kort afstand til Holstebro, hvor der er adgang til et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og fritidsaktiviteter. Området er kendt for sit gode naboskab og naturskønne omgivelser, som giver mulighed for gå- og løbeture i det fri.

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.

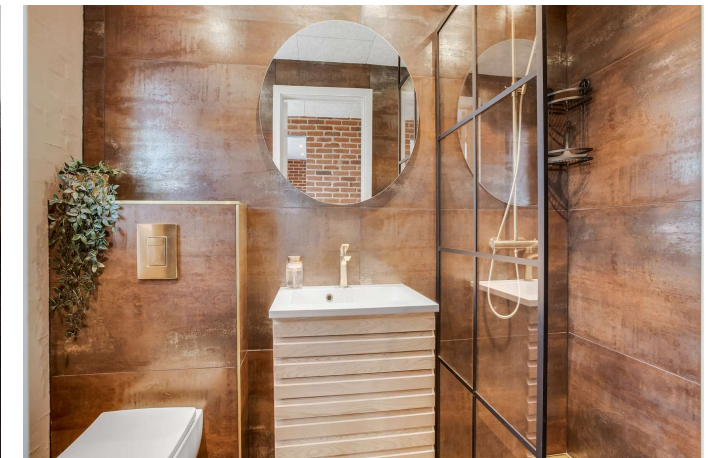
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.585.000

Sagsnr.: 481-5573
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 09.07.2026





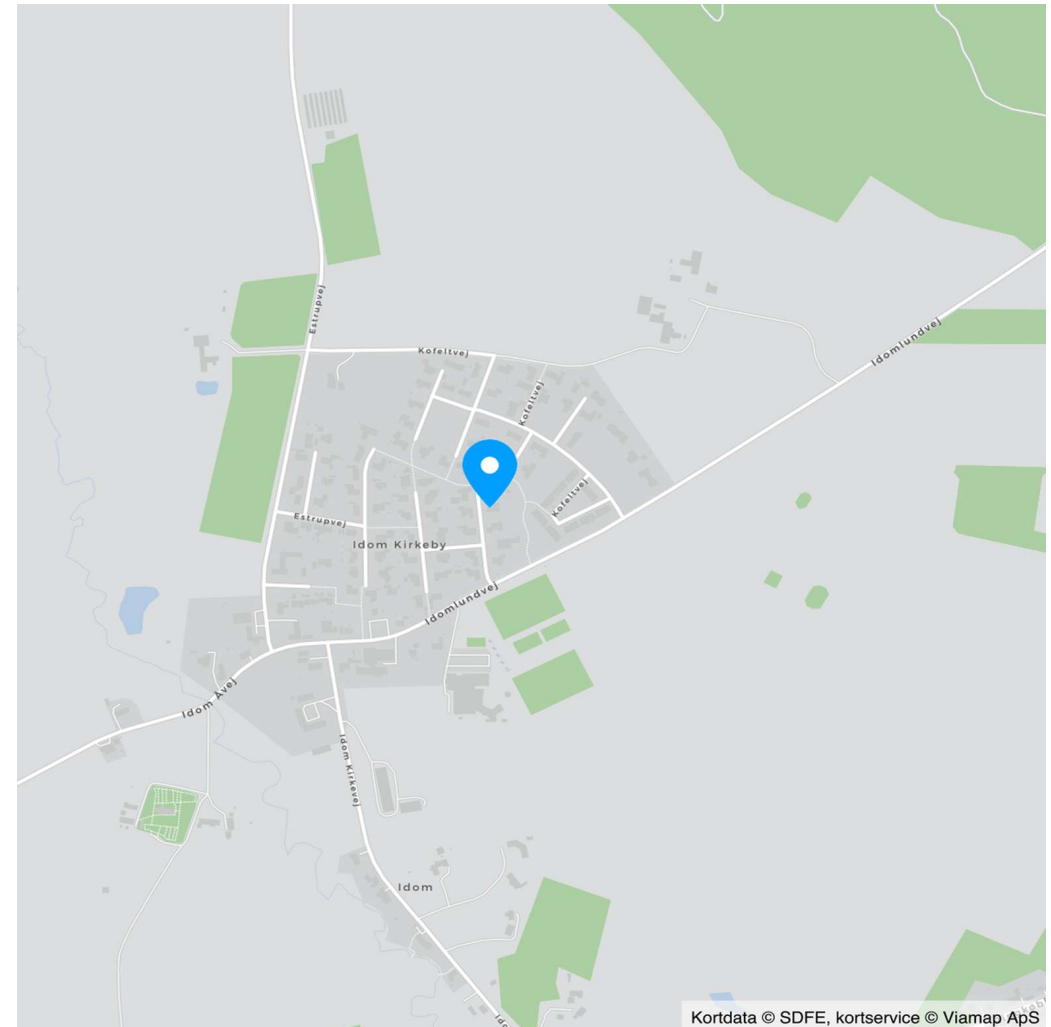
Adresse: Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.585.000

Sagsnr.: 481-5573
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.585.000

Sagsnr.: 481-5573
 Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 20h Den mellemste Del, Idom
 BFE-nr.: 4498683
 Zonestatus: Landzone
 Vej:
 Opført/ombygget år: 1977

Arealer**

Grundareal: 1.350 m²
 Boligareal i alt: 147 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 40 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
 Ejendomsværdi: 1.333.000
 Grundværdi: 324.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.066.400
 Grundlag for grundskyld: 259.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.03.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, rensninganlæg mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan 12.B.01 - Boliger i Idom Kirkeby

Tilbehør:

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

Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.585.000

Sagsnr.: 481-5573
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 09.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for året 2025 udgjorde kr. 8.319

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 salgsoptillingens 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 B

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.

Vedr. kontingent til Beboerforeningen Idomlundvej 28 – 74

Kontingentet stiger med kr. 200 til næste år (2027)

Adresse: Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.585.000

Sagsnr.: 481-5573
 Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.439
Grundskyld	kr.	2.981
Renovation	kr.	3.130
Rottebekæmpelse	kr.	76
Grundejerforening	kr.	1.800
Husforsikring	kr.	5.157

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.585.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	6.000
I alt	kr.	1.609.976

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. 18.582

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: Idomlundvej 34, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.585.000

Sagsnr.: 481-5573
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 09.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.232.000

Nr. 3: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Beboerforeningen Idomlundvej 28-74

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