



REAL

Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	205
Kontantpris	4.295.000	Erhverv m2	482
Ejerudgift	2.368	Grund m2	27.899
Byggear/ombygget	1913/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3125**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Charmende Landvilla med moderne faciliteter og mulighed for flerfamilies ejendom. Drømmer du om en ejendom, der kombinerer charmen fra det tidlige 20. århundrede med moderne bekvemmeligheder såsom gulvvarme og fibernet? Denne smukke villa fra 1913 tilbyder netop dette. Med et rummeligt boligareal på 205 kvadratmeter er denne bolig ideel for dem, der søger både komfort og stil. Stuehuset er indrettet med et åbent køkken/alrum, der inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Den store stue giver rig mulighed for afslapning, mens værelsesafdelingen byder på flere værelser og 2 moderne badeværelser.

Ejendommen strækker sig over imponerende udbygninger på hele 482 kvadratmeter, som er i flot stand og tilbyder en bred vifte af anvendelsesmuligheder. Her finder du blandt andet et velindrettet Bed & Breakfast med 4 værelser alle med bad, en rummelig garage samt et værksted til de kreative sjæle. For dem der søger ro og balance, er yoga centret med bade faciliteter og konferencerum det perfekte sted at finde indre fred eller afholde inspirerende workshops. Ønsker man at bo flere familier sammen, er det oplagt at opsætte skillevægge i yogasalen for at få en separat bolig.

Med gulvvarme i alle udbygningerne samt flere rum i stuehuset sikres en behagelig temperatur året rundt. Ejendommens udearealer byder på mange solrige terrasser, hvor man kan nyde solen fra morgen til aften. Grunden er nem at holde ved lige takket være den store græsplæne og den mindre fold med får – perfekt for dyreelskere eller dem der ønsker plads til heste bag ejendommen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun ti minutters kørsel fra Arnborg og fem minutter fra motorvejen gør det let at komme omkring. Skolebussen stopper blot 300 meter fra ejendommen, hvilket gør det nemt for børnefamilier at få hverdagen til at hænge sammen.

Her er en ejendom, der er optimeret til det yderste - den skal opleves!

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: Lars Slot

Adresse: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

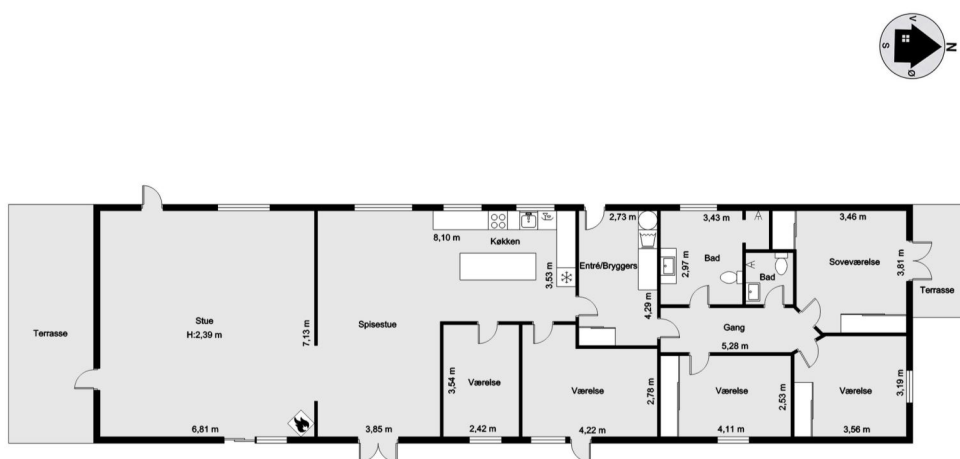
Dato: 08.10.2025



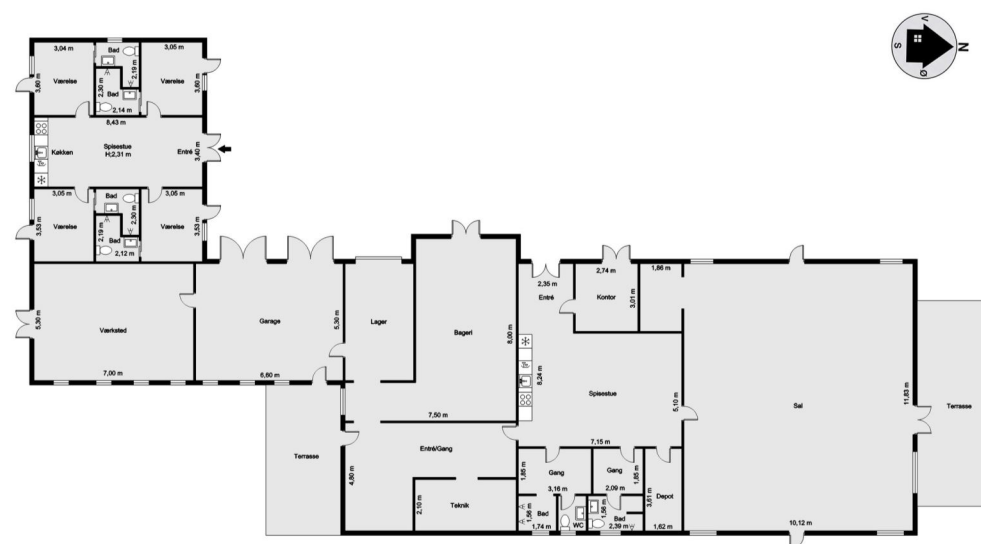
Adresse: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 08.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

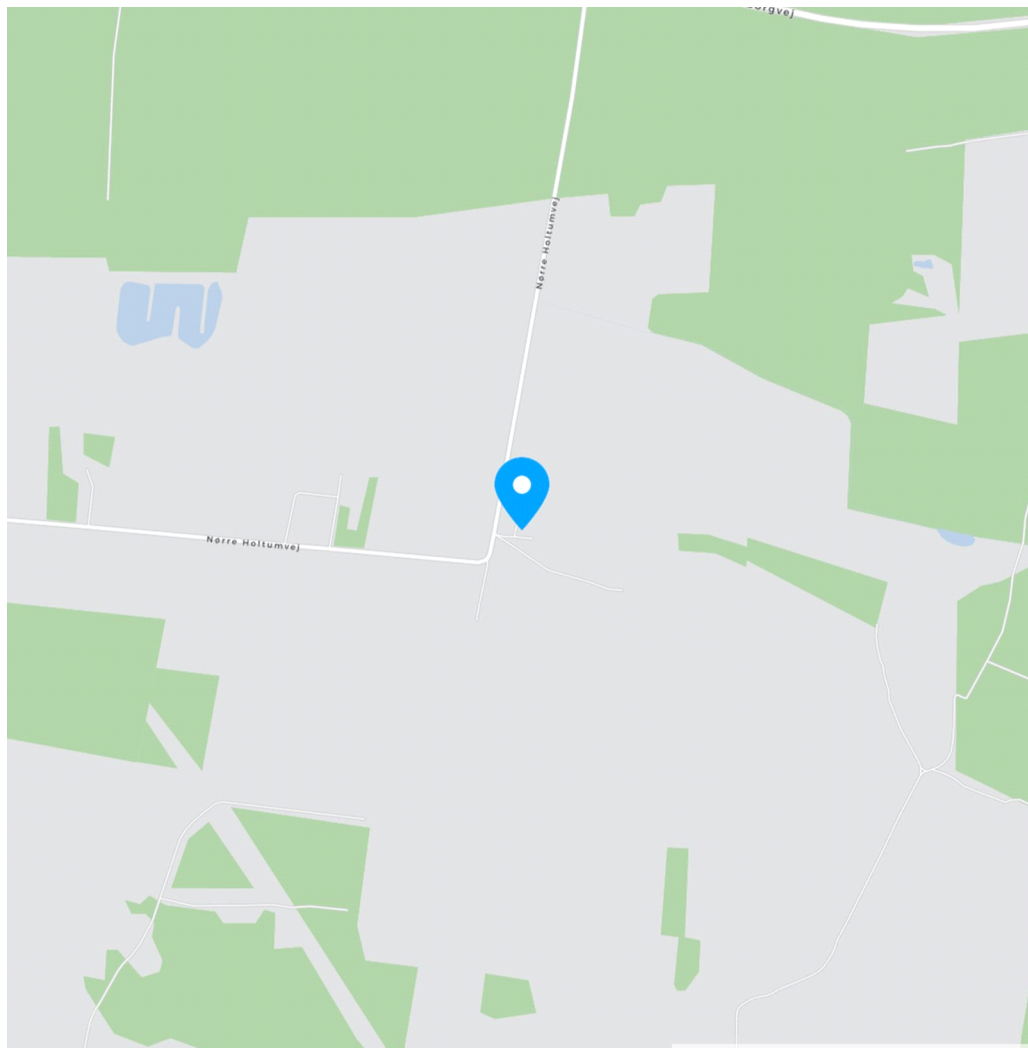


Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 08.10.2025



Adresse: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	31 e Gl. Arnborg By, Arnborg m.fl.
BFE-nr.:	8414364
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1913/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.645.000 kr.
Grundværdi:	580.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.316.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	464.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	27.899 m ²
- heraf vej	904 m ²
Erhvervsareal:	482 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	68 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. 01.12.1906 lbnr. 2109-57 Tillægstekst Dok om vej Vedr. 31 I Filnavn: 57_Y_206
Nr. 2 lyst d. 20.07.1912 lbnr. 917150-57 Tillægstekst Lejekontrakt med Karen Kristensen mv Db. nr. 1439 Servituten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet. - Filnavn: 57_Y_331
Nr. 3 lyst d. 30.08.1913 lbnr. 1642-57 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, klyneret, Vedr. 31 e Filnavn: 57_Y_213
Nr. 4 lyst d. 15.03.1919 lbnr. 725-57 Tillægstekst Dok. om færdselsret Vedr. 31 I Filnavn: 57_Y_346

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 10.876,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.712	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	4.594	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Husforsikring	kr.	14.120	I alt	kr.	4.322.650
Renovation	kr.	2.193	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.		
Skorstensfejning	kr.	602			
Rottebekæmpelse	kr.	197			
Ejerudgift i alt 1 år		28.416			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.740 md./ 272.884 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.404 md./ 220.849 år v/26,39%
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: 08.10.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Nr. Holtumvej 3, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 479-3125
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 08.10.2025

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:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Miele Emhætte
Miele Komfur
Miele indbygningsovn
Miele køleskab
Miele vaskemaskine
Miele tørretumbler

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.