



REAL

Østre Kirkevej 29, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	203
Kontantpris	4.500.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.335	Grund m2	463
Byggear	1938	Energimærke	E

Sagsnr. **479-3154**

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: Østre Kirkevej 29, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3154
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i hjertet af Herning, hvor historie møder moderne bekvemmelighed. Med et boligareal på hele 203 kvadratmeter og en anvendelig kælder på yderligere 118 kvadratmeter, er der rigeligt med plads til både familie og fritidsaktiviteter. Ejendommen blev opført i 1938 og emmer af karakter og sjæl, samtidig med at den byder på alle de nødvendige muligheder til at skabe et moderne hjem.

I stueplan finder du tre indbydende stuer, der tilbyder masser af lysindfald og muligheder for hyggelige familiestunder eller festlige sammenkomster. Det ældre køkken har potentiale til at blive omdannet til dit drømmekøkken, mens badeværelset ligeledes venter på din personlige touch. Et soveværelse samt et kontor fuldender stueetagen.

En elegant trappe fører dig op til første sal, hvor tre til fire soverum venter. Her er også en repos samt endnu et badeværelse fra tidligere tider – alt sammen klar til at blive forvandlet efter dine ønsker. Kælderen har tidligere været brugt som kontor- og aktivitetsrum og rummer mange muligheder for kreativ udfoldelse eller ekstra opholdsplads.

Udenfor finder du både carport og garage på egen grund – perfekt til bilentusiasten eller dem med behov for ekstra god plads til parkering. Haven er primært udlagt i belægning, hvilket sikrer minimal vedligeholdelse men maksimal udnyttelse som terrasseområde eller legeplads for børnene.

Denne villa er løbende blevet vedligeholdt med nyere vinduer blandt andet – her får du virkelig muligheden for at skabe dit eget hjem i en ejendom fyldt med potentiale midt i Hernings pulserende centrum.

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: Ib Schiermer

Adresse: Østre Kirkevej 29, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3154
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

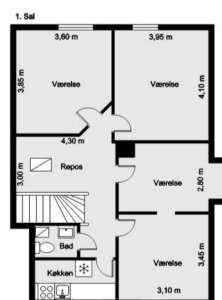
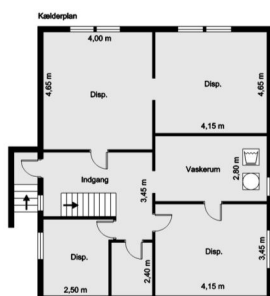
Dato: 21.08.2025



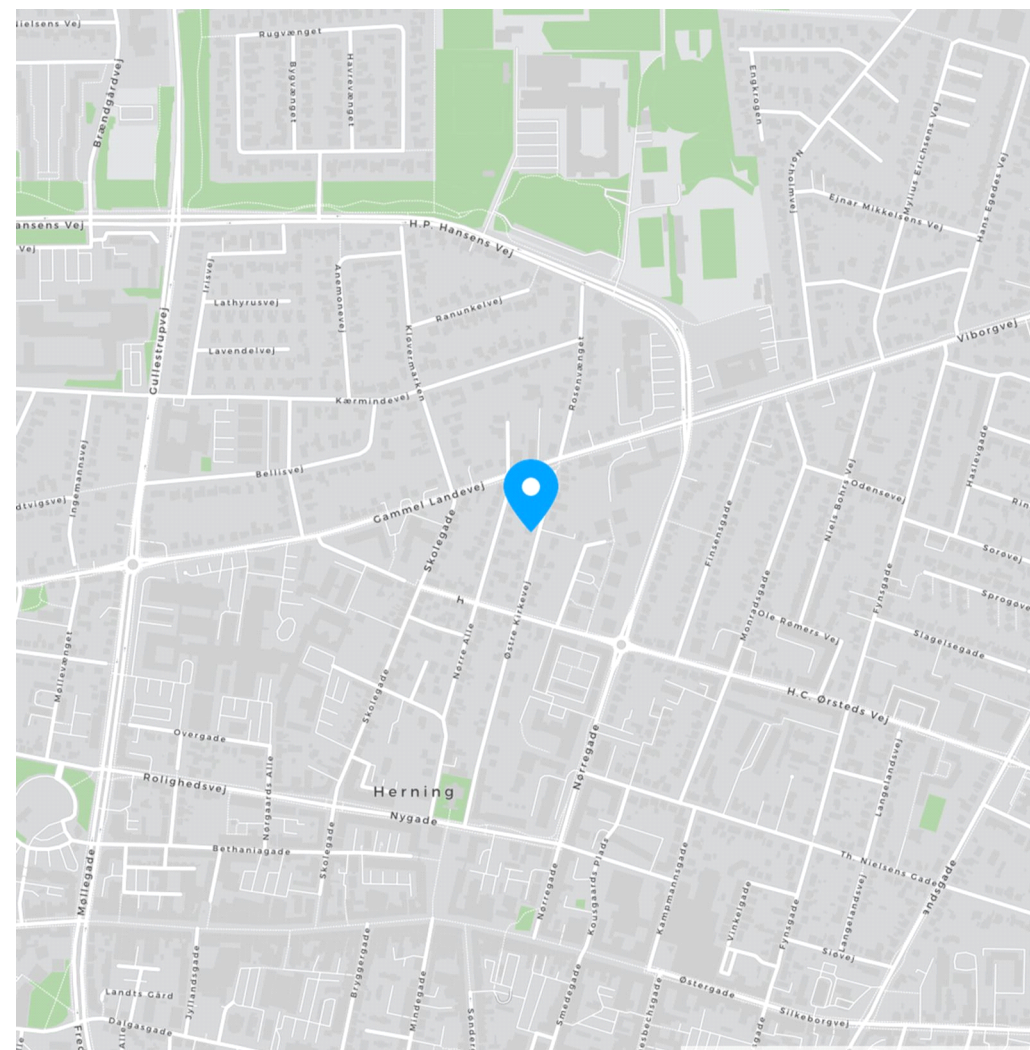
Adresse: Østre Kirkevej 29, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3154
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 21.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Østre Kirkevej 29, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3154
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	547 x Herning Bygrunde
BFE-nr.:	5697111
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.549.000 kr.
Grundværdi:	1.842.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.239.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.473.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	463 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	85 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	118 m ²
Udestue:	18 m ²
Carport:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hvidevarer på ejendommen medfølger uden ansvar

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østre Kirkevej 29, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3154
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr.: 41000L9008527/019
Præmien kan indeholde rabatter, der ikke kan forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.100 Forbrug: 46.460,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 salgsopstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Østre Kirkevej 29, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3154
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.720	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.500.000
Grundskyld	kr.	14.589	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.429
Husforsikring	kr.	8.318	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	4.542.279
Rottebekæmpelse	kr.	200			

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

52.019

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.385 md./ 292.621 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.530 md./ 234.356 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: 18.08.2025
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: Østre Kirkevej 29, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3154
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 21.08.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.