

Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**175**
Kontant	**2.645.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.346**	Grund m^2	**1.173**
Byggeår/ombygget	**1974/1987**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **481-5615**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5615
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 22.11.2026



Velholdt og moderniseret villa i attraktivt område i Holstebro

På Lange-Müllers Vej 4 finder I denne løbende vedligeholdte og flot moderniserede villa. Huset er gennemgribende moderniseret i 2025-26 og fremstår indbydende med en række nyere forbedringer, der gør boligen tidssvarende og klar til nye ejere.

Boligen byder på et lyst og åbent opholdsmiljø/multirum, hvor køkken og alrum naturligt samler familien. Køkkenet er indrettet med halvø og eksklusive løsninger, herunder integreret emhætte af mærket Elica Tesla Raw og nye hvidevarer overalt. Der er lagt klik sildebensgulv i køkken/alrum og stue, hvilket skaber en flot sammenhæng i boligen. Fra alrummet er der udgang til terrasser, som giver gode muligheder for udeliv. Alrummet giver ligeledes spændende indretningsmuligheder - eksempelvis legeområde, pladskrævende hobby eller noget helt tredje. Huset rummer lyst og moderniseret bryggers med nye møbler, fire værelser – hvoraf det ene fungerer som en oplagt forældreafdeling med walk-in og eget badeværelse – samt yderligere et badeværelse. Planløsningen er gennemtænkt med en naturlig opdeling mellem børne- og forældreafdeling. Stuen er rummelig og indbydende med god plads til både ophold og samvær. Boligen fremstår generelt lys og indbydende med nye hvide gipslofter i alle værelser og opholdsrum, i køkken/alrum er der en stor udvidet lyskasse ved ovenlysvindue med indbygningsspots, som giver et flot lysindfald. Walk-in området er optimeret med en rummelig indretning der giver plads til lille kontorarbejdsplads, og der er etableret stilrene løsninger med New Yorker-døre fra Bang & Vejborg – både mellem stue og alrum samt til forældreafdelingen.

Til ejendommen hører en carport med tilhørende disponibelt rum samt stort værksted, hvilket giver gode muligheder for opbevaring, hobby eller mindre værkstedsaktiviteter. Ejendommen er beliggende i et roligt og attraktivt kvarter i Holstebro. Her er nem adgang til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, ligesom der er gode stisystemer og grønne områder i nærheden og gode naboer. Holstebro centrum nås hurtigt, og området er samtidig velforbundet til de større indfaldsveje.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5615
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

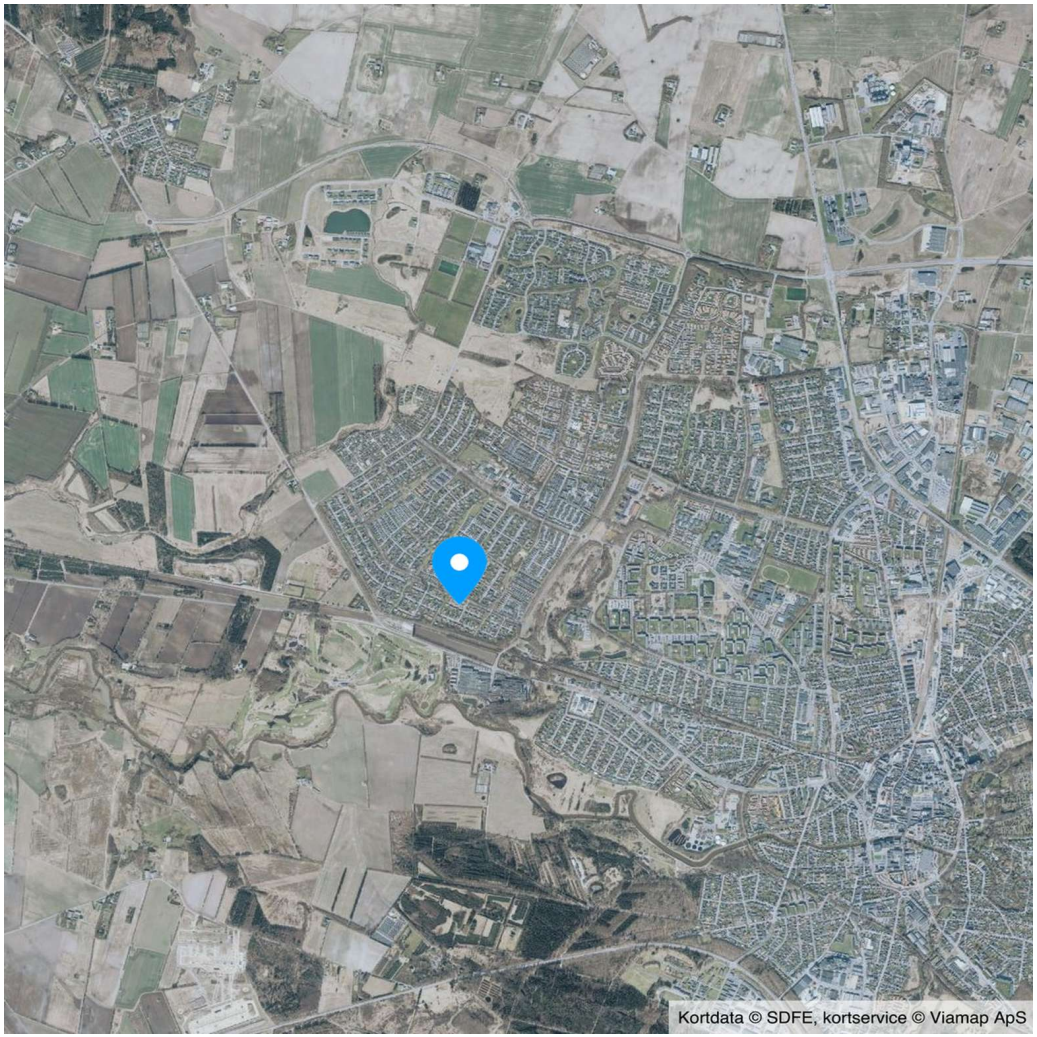
Adresse: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5615
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 22.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5615
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	1dm Frøjk, Holstebro Jorder
BFE-nr.:	5718346
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1974/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.017.000
Grundværdi:	568.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.613.600
Grundlag for grundskyld:	454.400

Arealer**

Grundareal:	1.173 m²
Boligareal i alt:	175 m²

Øvrige arealer:

Carport:	55 m²
Udhus:	27 m²
Udhus:	6 m²
Drivhus:	12 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: 20.02.1973 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 2: 20.02.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 10.03.1991 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 02.B.02 - Boliger i Ellebæk, Holstebro
Lokalplan 33 (H) - Område ved Holstebro Flyveplads, med tillæg 1971-1974

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

Køleskab (IKEA), Kogeplade (Elica), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5615
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 16.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 481-5615
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.229
Grundskyld	kr.	5.226
Renovation	kr.	2.960
Rottebekæmpelse	kr.	94
Grundejerforening	kr.	4.000
Husforsikring	kr.	7.648
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.157

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.645.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.962
Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	6.000
I alt	kr.	2.677.712

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/kreditorskifte mv.

Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro Kontantpris: kr. 2.645.000	Sagsnr.: 481-5615 Ejerudgift/md.: kr. 2.346	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.676.000
Nr. 5: hovedstol kr. 150.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Forening/laug
Navn: Ejerlauget Ellebækområdet1
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