



REAL

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

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

Dato: 22.08.2026



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 indbygningsspot, 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.

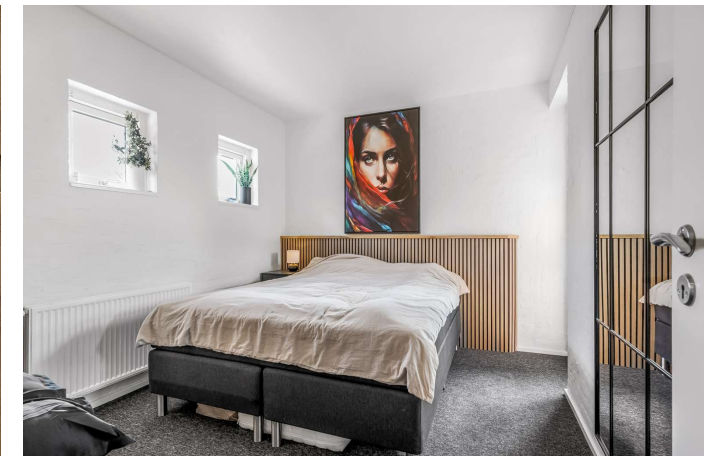
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

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

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

Dato: 22.08.2026



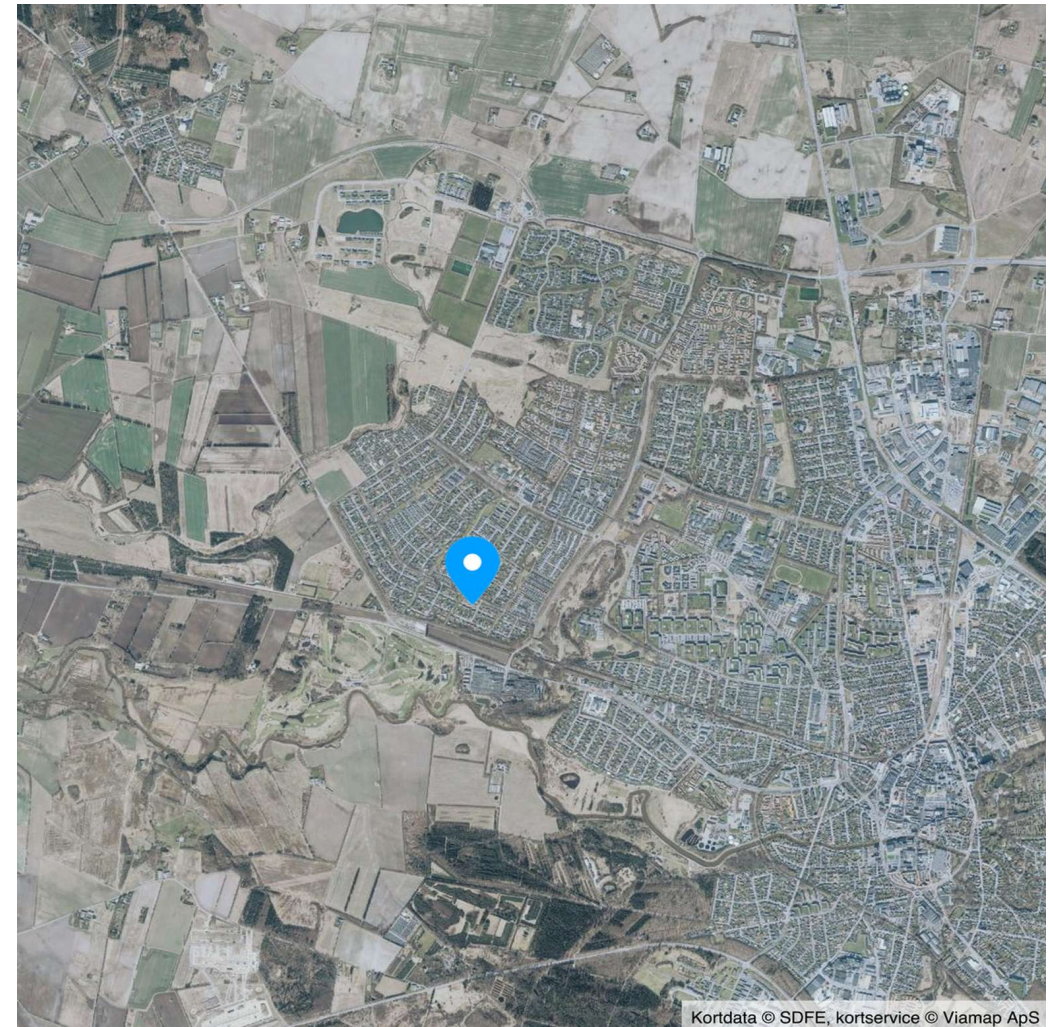
Adresse: Lange-Müllers Vej 4, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 22.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 22.08.2026

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

Arealer**

Grundareal: 1.173 m²
Boligareal i alt: 175 m²
Øvrige arealer:
Carport: 55 m²
Udhus: 27 m²
Udhus: 6 m²
Drivhus: 12 m²

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

** 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 varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
- Nr. 2: 20.02.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 10.03.1991 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning 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.



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

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

Dato: 22.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære 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



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

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

Dato: 22.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforening
Husforsikring

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.229
5.226
2.960
94
4.000
7.648

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
I alt

kr. 2.645.000
kr. 17.750
kr. 9.417
kr. 6.000
kr. 2.678.167

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.

28.157

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

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

Dato: 22.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 4: hovedstol kr. 1.676.000
Nr. 5: hovedstol kr. 150.000

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