

Webersvej 7, 7500 Holstebro

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**146**
Kontant	**1.945.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.381**	Grund m^2	**810**
Byggeår	**1986**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **481-J5502**

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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 11.11.2026



Velindrettet familievilla med rigtig god garage.

På Webersvej 7 i Holstebro ligger denne velindrettede villa, hvor der er god plads til hele familien – og mulighed for at sætte sit eget præg på indretningen. Huset er beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder, hvilket gør det oplagt til børnefamilien, der ønsker trygge rammer i hverdagen.

Boligen er indrettet med et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, et funktionelt køkken og et alrum med plads til spisebord. Fra alrummet er der dobbeltdør ind til stuen, som byder på et dejligt lysindfald og en hyggelig brændeovn.

Fra alrummet er der desuden udgang til en sydvestvendt terrasse med markise, hvor sommerdagene kan nydes i private omgivelser. Haven er anlagt primært med græs og kræver minimal vedligeholdelse, men der er samtidig gode muligheder for at skabe sin egen grønne oase.

Huset rummer i alt fire værelser, hvilket giver plads til både børn, gæster og hjemmekontor. Dertil kommer en separat entré og et badeværelse med et lyst inventar.

Den nuværende entré er placeret op ad badeværelset og giver mulighed for, at den kommende ejer efter behov kan omdanne rummet til eksempelvis et ekstra badeværelse eller gæstetoilet.

Boligen fremstår med en moderne og nutidig planløsning, samtidig med at huset er fuldmuret og dermed udgør et solidt udgangspunkt for den, der ønsker at renovere og modernisere og på den måde sætte sit eget præg på hjemmet. Desuden bør nævnes, at der er ventilationsanlæg i huset samt solceller på taget.

Til ejendommen hører en rigtig god garage på 41 m2 med tilhørende redskabsrum, hvor taget er skiftet i 2024. I forlængelse heraf findes et godt overdækket område på 21 m2, ideelt til opbevaring af brænde, cykler eller lignende.

En villa med solidt udgangspunkt, rolig beliggenhed og plads til at skabe netop det hjem, man drømmer om.

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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 11.11.2026













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

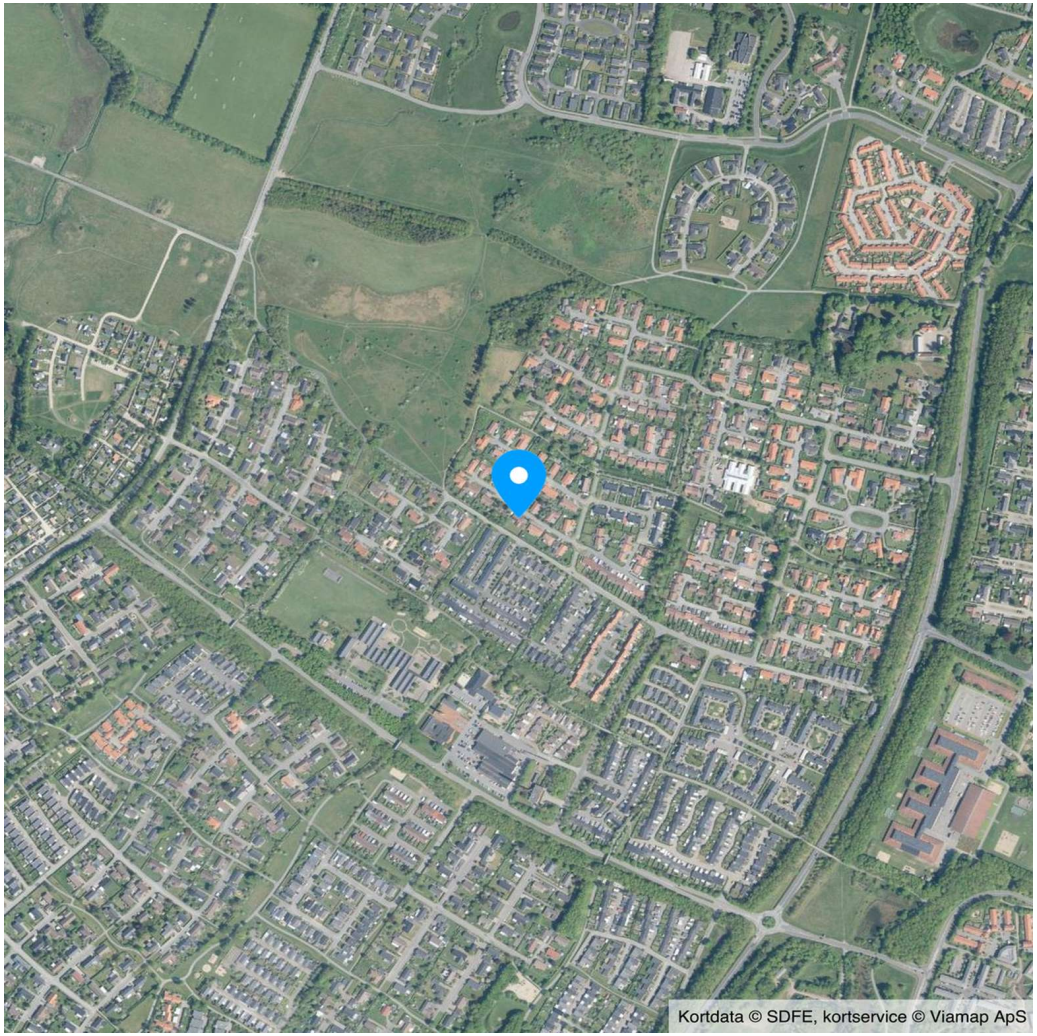
Adresse: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	3bg Døes Gårdhøj, Holstebro Jorder
BFE-nr.:	5718009
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.208.000
Grundværdi:	789.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.710.400
Grundlag for grundskyld:	631.200

Arealer**

Grundareal:	810 m²
Boligareal i alt:	146 m²

Øvrige arealer:

Garage:	41 m²
Udhus:	21 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: 23.07.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 02.B.02 - Boliger i Ellebæk, Holstebro
Lokalplan 145 - Område nord for Offenbachsvej og Straussvej

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

Komfur: Ukendt Ovn: Voss Emhætte: AEG Køleskab: Samsung 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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
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.: 13.200 Forbrug: 0 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 udgjorde kr. 5.017,32

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723
Grundskyld	kr.	7.259
Renovation	kr.	3.130
Skorstensfejning	kr.	639
Grundejerforening	kr.	1.800
Rottebekæmpelse	kr.	81
Husforsikring	kr.	6.942
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.574

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.945.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.069
I alt	kr.	1.966.619

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse 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: Webersvej 7, 7500 Holstebro Kontantpris: kr. 1.945.000	Sagsnr.: 481-J5502 Ejerudgift/md.: kr. 2.381	Dato: 11.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.349.000
Nr. 3: hovedstol kr. 140.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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