

REAL



Nørregade 5, 7280 Sønder Felding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.139	Grund m2	1.156
Byggear	1952	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3182**

RealMæglerne Herning

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Herning

CVR-nr. 36280514

Nygade 8C / 7400 Herning

Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/herning

REAL

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: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-3182
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fine muremestervilla, der emmer af charme og historie. Bygget i 1952, er denne ejendom et eksempel på klassisk dansk håndværk. Med et samlet areal på hele 290 kvm., heraf boligareal på 180 kvadratmeter, tilbyder villaen masser af plads til både den store familie og dem, der ønsker ekstra rum til hobby eller hjemmekontor.

Stueplan er indrettet med entre, 2 soverum, køkken, viktualierum, badeværelse samt stor stue der inviterer til hyggelige stunder med familien eller gæsterne omkring spisebordet eller foran fjernsynet. På første sal finder du et tekøkken og stue samt et lyst badeværelse med bruser. Her er også to rummelige soverum.

Kælderen på 110 kvm. er med flere gode disponible rum, der kan anvendes som opbevaringsrum, værksted eller måske endda en hjemmebiograf? Her findes også endnu et badeværelse for ekstra bekvemmelighed.

Udenfor venter en dejlig lukket have, velanlagt med flere ugenerte hyggekrege hvor man kan nyde solrige dage i fred og ro. Haven er ideel for børnefamilier såvel som haveentusiaster. En muret garage giver mulighed for sikker parkering samt ekstra opbevaringsplads.

Beliggende centralt i Sønder Felding har du herfra nem adgang til lokale butikker, skole og offentlig transport samtidig med at du bor i rolige omgivelser.

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.

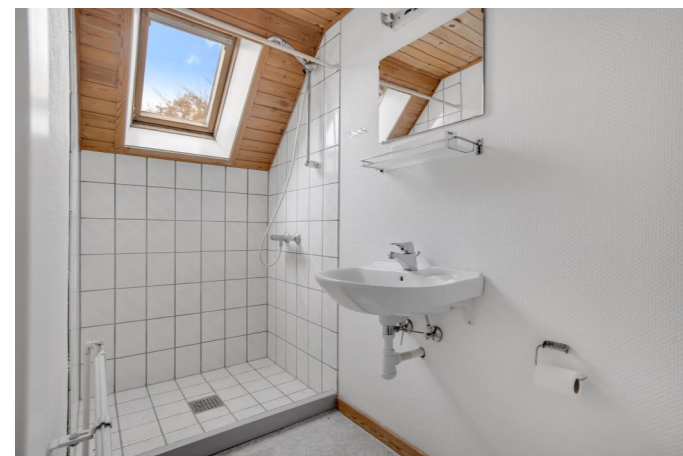
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Engelbrecht

Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-3182
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 05.12.2025



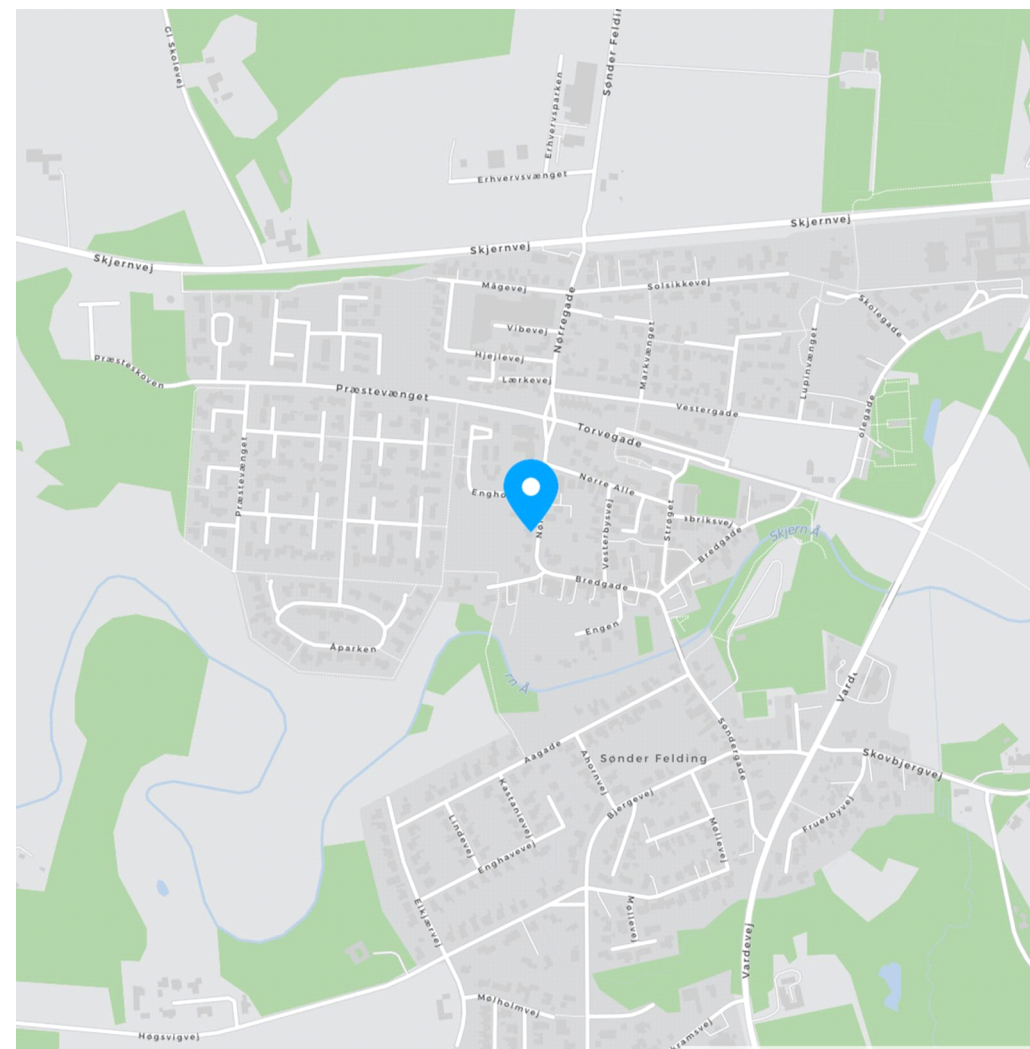
Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-3182
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-3182
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	17 bz Nørrelandet, Sdr. Felding
BFE-nr.:	4438136
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	885.000 kr.
Grundværdi:	156.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	708.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	124.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.156 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	110 m ²
Garage:	30 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.

Nr. 1 lyst d. 22.10.1870 lbnr. 913031-57 Tillægstekst Vandingskontrakt ang. den store Skernåkanal Filnavn: 57_X_606

Nr. 2 lyst d. 05.12.1874 lbnr. 913032-57 Tillægstekst Vandingskontrakt Filnavn: 57_X_609

Nr. 3 lyst d. 18.02.1905 lbnr. 913033-57 Tillægstekst Dok om ret for 170 til vand og spildevand Filnavn: 57_X_609

Nr. 4 lyst d. 09.05.1914 lbnr. 913034-57 Tillægstekst Dok om færdsejlsret mv Filnavn: 57_X_609

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-3182
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Police nr.:
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.400 Forbrug: 35.900,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-3182
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.611	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.259	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Husforsikring	kr.	6.500	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	713.318
Rottebekæmpelse	kr.	100			

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

13.663

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.720 md./ 44.639 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.011 md./ 36.135 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: 04.12.2025
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: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-3182
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 05.12.2025

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

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.