

REAL



Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjern

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.333	Grund m ²	701
Byggeår/ombygget	1959/1969	Energimærke	D +

Sagsnr. **481-5498**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt 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: Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5498
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026



Villa med løbende moderniseringer i Hjerm

På Vestre Hovedgade 13 ligger denne villa, som er opført i 1959 og siden løbende moderniseret. Blandt de væsentlige forbedringer kan nævnes sort cementtag og lyd-dæmpende vinduer mod vejen fra 2009, solcelleanlæg fra 2011, genvex-anlæg fra 2012 samt hulmursisolering.

Boligen er indrettet med entré, badeværelse og en hyggelig tv-stue. Køkkenet, med inventar fra KVIK, er åbent mod alrum og stue, hvor brændeovnen skaber en behagelig atmosfære. Fra fordelingsgangen er der adgang til tre værelser samt soveværelset, som har direkte udgang til en havestue.

Haven vender mod syd og er indrettet med en overdækket terrasse, hvor der er rig mulighed for udeliv. Her findes blandt andet en pizzaovn, der gør området ideelt til samvær og gæster.

Beliggenheden er centralt i Hjerm, hvor der er kort afstand til skole, indkøb, sportsfaciliteter og togstation med forbindelse mod både Struer og Holstebro. Byen har et aktivt lokalmiljø og er samtidig placeret med gode pendlermuligheder til de større byer i området.

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: Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5498
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026





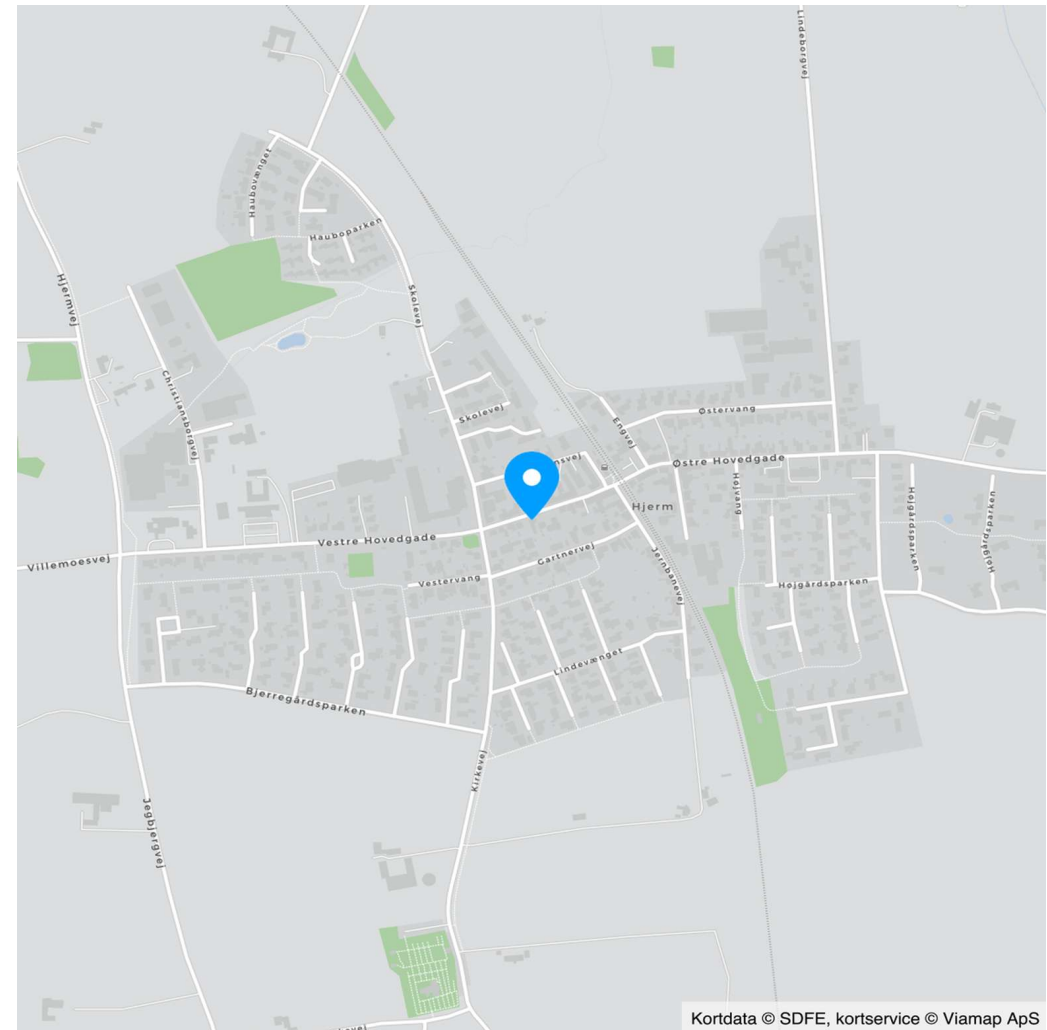
Adresse: Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5498
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5498
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Struer
Matr.nr.: 3dr Den mellemste Del, Hjerm
BFE-nr.: 4492424
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1959/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 954.000
Grundværdi: 222.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 763.200
Grundlag for grundskyld: 177.600

Arealer**

Grundareal: 701 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 18 m²
Indbygget udestue el. lign.: 13 m²
Carport: 29 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: 12.03.1993 - Dok om fjernvarme/anlæg mv Retsanm Der er henvist til akt 61_X_86 Dokument om tilslutningspligt til fjernvarme
- Nr. 3: 09.01.2019 - Servitut om forblivelsespligt til kollektivt varmforsyningsanlæg

Planer

Kommuneplan 4 C 1 - Østre og Vestre Hovedgade, Hjerm

Tilbehør:

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

Samtlige hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5498
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.174 Forbrug: 27.720 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 udgjorde kr. 13.186,06

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjerm
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5498
 Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.892
Grundskyld	kr.	2.753
Renovation	kr.	3.020
Skorstensfejning	kr.	441
Rottebekæmpelse	kr.	181
Husforsikring	kr.	5.703
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.990

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
I alt	kr.	909.250

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.

Adresse: Vestre Hovedgade 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5498
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 760.000

Nr. 4: hovedstol kr. 32.500

Nr. 5: hovedstol kr. 15.000

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