



REAL

Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.543	Grund m2	2.071
Byggear/ombygget	1930/1998	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2844**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gl. Kongevej 125 – dit nye hjem i hjertet af naturen!

Drømmer du om en bolig, hvor idyllisk natur, moderne bekvemmeligheder og rolig landsbycharme forenes? Så behøver du ikke lede længere. På Gl. Kongevej 125 i naturskønne Engesvang finder du denne skønne perle – perfekt til den unge familie, parret med fremtidsplaner eller dig, der søger en tryk og overskuelig bolig med masser af sjæl.

Boligen kort fortalt

Med sine 104 veldisponerede kvadratmeter byder huset på en optimal rumfordeling og et indbydende udtryk. Opvarmningen sker via et moderne luft-til-vand-anlæg fra 2024 – en både energieffektiv og økonomisk løsning, der giver dig ro i både sind og pengepung. Allerede når du træder ind ad døren, mærker du den varme atmosfære. Den rummelige entré fungerer som boligens hjerte og fordeler elegant til resten af stueetagen. Her finder du: Et lyst og moderne badeværelse i tidsløse nuancer og stilrene klinker. Et hyggeligt børneværelse – i dag indrettet som hjemmekontor med betagende udsigt over åbne marker. Et skønt køkken/alrum med store vinduespartier og direkte kig ud til den parklignende have, hvor store, gamle træer skaber både læ og stemning. På førstesalen venter boligens hjerterum – en lys og indbydende tv-stue, der indbyder til afslapning og samvær. Heroppe finder du også det rolige soveværelse, hvor morgensolen blidt vækker dig til en ny dag.

En have med sjæl

Udenfor fortsætter oplevelsen. Haven er intet mindre end en grøn oase – med sine majestætiske træer og plads til både leg, ro og sommerens grillmiddage. Her får du følelsen af at bo i en privat park.

Engesvang – midt mellem natur og muligheder

Engesvang er en perle i Midtjylland, kendt for sin smukke natur med søer, skove og det populære Bølling Sø-område i baghaven. Her finder du både frisk luft og fællesskab – et aktivt lokalsamfund med gode institutioner, sportsklubber og dagligvareindkøb.

Togstationen i byen giver hurtig adgang til både Silkeborg og Herning, og med motorvejsnettet i nærheden er pendling til Aarhus også en mulighed. Her får du det bedste af begge verdener – fredelig landsbyidyl og nem adgang til byens puls.

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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Spisestue



Køkken



Værelse

Adresse: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025



Værelse



Stue



Have

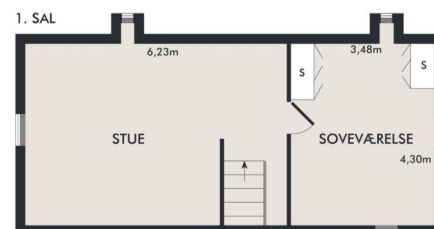
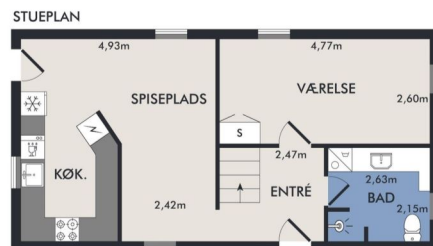


Ejendommen

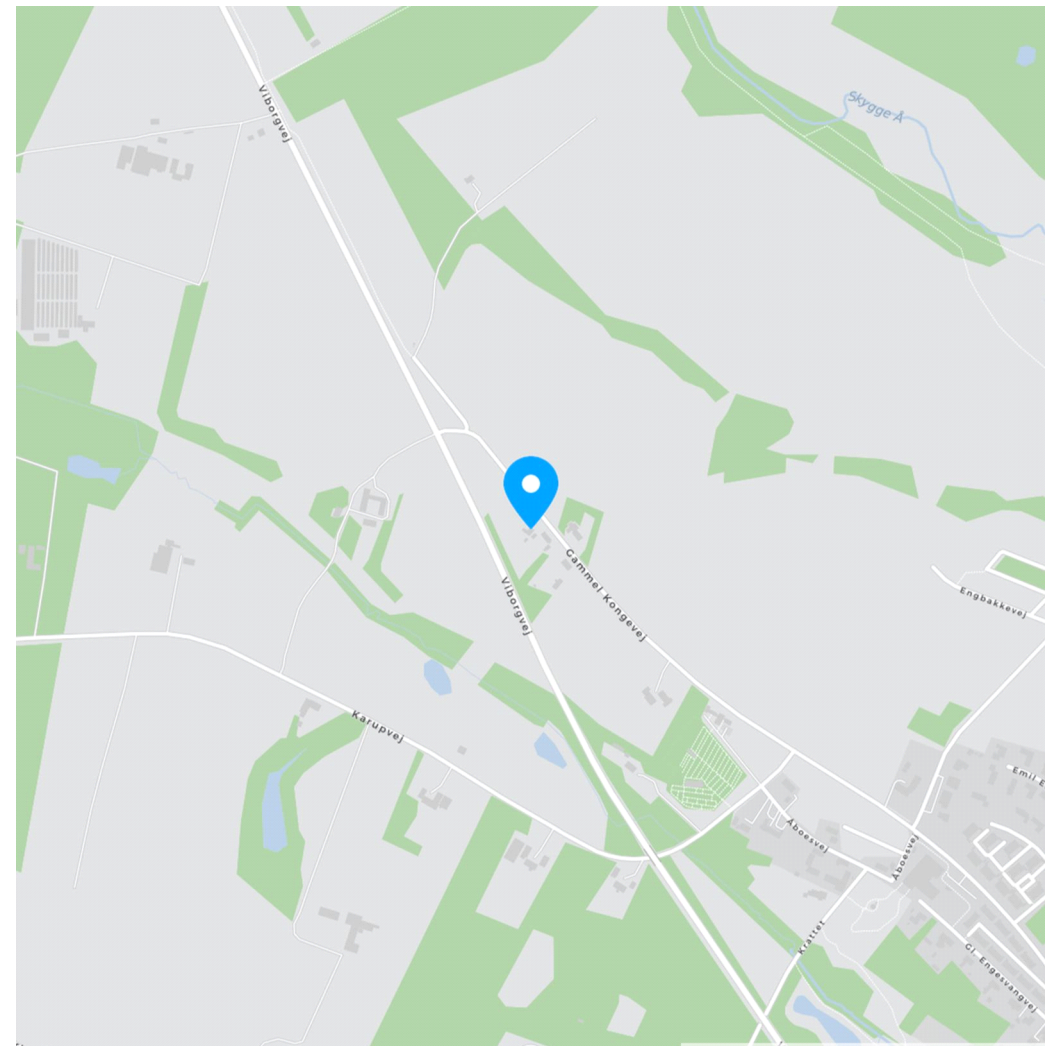
Adresse: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 1 bv Engesvang By, Engesvang
BFE-nr.: 4037568
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Luft/vand Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1930/1998

Arealer*

Grundareal: 2.071 m²
Boligareal i alt: 104 m²
- heraf udnyttet tagetage: 41 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 22 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.10.1931 lbnr. 923163-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 57_NA_2
Nr. 2 lyst d. 08.12.1931 lbnr. 2086-57 Tillægstekst Dok. om byggelinier m.v. Filnavn: 57_NA_2
Nr. 3 lyst d. 22.06.1946 lbnr. 1412-57 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 57_NA_25
Nr. 4 lyst d. 29.08.1972 lbnr. 6370-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Db. nr. rettelig 12131? Filnavn: 57_NA_1
Nr. 5 lyst d. 16.07.1975 lbnr. 24736-57 Tillægstekst Dok. om adgangsbe grænsning m.v. Filnavn: 57_NA_290

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 939.000 kr.
Grundværdi: 460.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 751.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade: Voss, Ovn: Voss Elektrolux, Emhætte: Brandt Blomberg,
Kølefryseskab: Hotpoint Ariston, Opvaskemaskine: Frigor

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: PD3000003001760

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 3.763,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand Varmepumpe
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 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. 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.

Adresse: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.831	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.349	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.584
Husforsikring	kr.	7.168	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.863		kr.	1.212.634
Skorstensfejning	kr.	916	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Statsafgift vand-spildevand	kr.	311			

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

18.520

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.333 md./ 75.999 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.143 md./ 61.714 år v/26,07%

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: 24.11.2025

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

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: Gl Kongevej 125, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 708-2844
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 27.11.2025

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:

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
Totalkredit/6% Obligationslån	Obligationslån	671.177	671.177	688.567	DKK	6	54.935	27,75	6,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.