



REAL

Idomvej 32, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.729	Grund m2	623
Byggeår/ombygget	1955/1967	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5146**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

Salgsopstilling

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: Idomvej 32, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5146
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar bolig med kælder i boligstandard tæt på Holstebro centrum

Få minutter fra Holstebro centrum finder I denne fantastiske villa - perfekt til den moderne børnefamilie. Beliggende på en rolig vej og med en beliggenhed, der er svær at matche, får I her et hjem, der kombinerer komfort, funktionalitet og charme. Boligen har en særdeles gennemtænkt planløsning. Det store køkken i åben forbindelse til stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt for hygge, samvær og festlige lejligheder. Stueplanet rummer desuden tre gode værelser, et kontor samt et badeværelse.

Dertil kommer en velholdt kælder i boligstandard med masser af muligheder – om det er til opbevaring, teenageafdeling eller et kreativt hobbyrum. Der er således store disponible rum, et pænt badeværelse og et godt vaskerum.

Udenfor venter en hyggelig og velanlagt have, der giver rig mulighed for udendørs aktiviteter. Her kan I nyde solen på terrassen, grille med venner og familie eller lade børnene lege frit på græsplænen. Haven er omkranset af høje hække, der skaber privatliv og en hyggelig atmosfære. Idomvej 32 ligger ideelt for den travle familie. Med kun få minutters gang til Sønderlandsskolen og nærliggende daginstitutioner bliver morgenrutinerne lette og stressfri. Samtidig er der kun en kort tur til Holstebros centrum, hvor I kan udforske byens brede udvalg af butikker, hyggelige caféer og kulturelle tilbud.

Ejendommen er placeret tæt på Nibsbjerg Plantage, som ligger blot 350 meter mod vest. Her kan I nyde lange gåture, lufte hunden i hundeskoven eller tage på opdagelse med børnene i de naturskønne 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: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Idomvej 32, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5146
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 31.01.2026



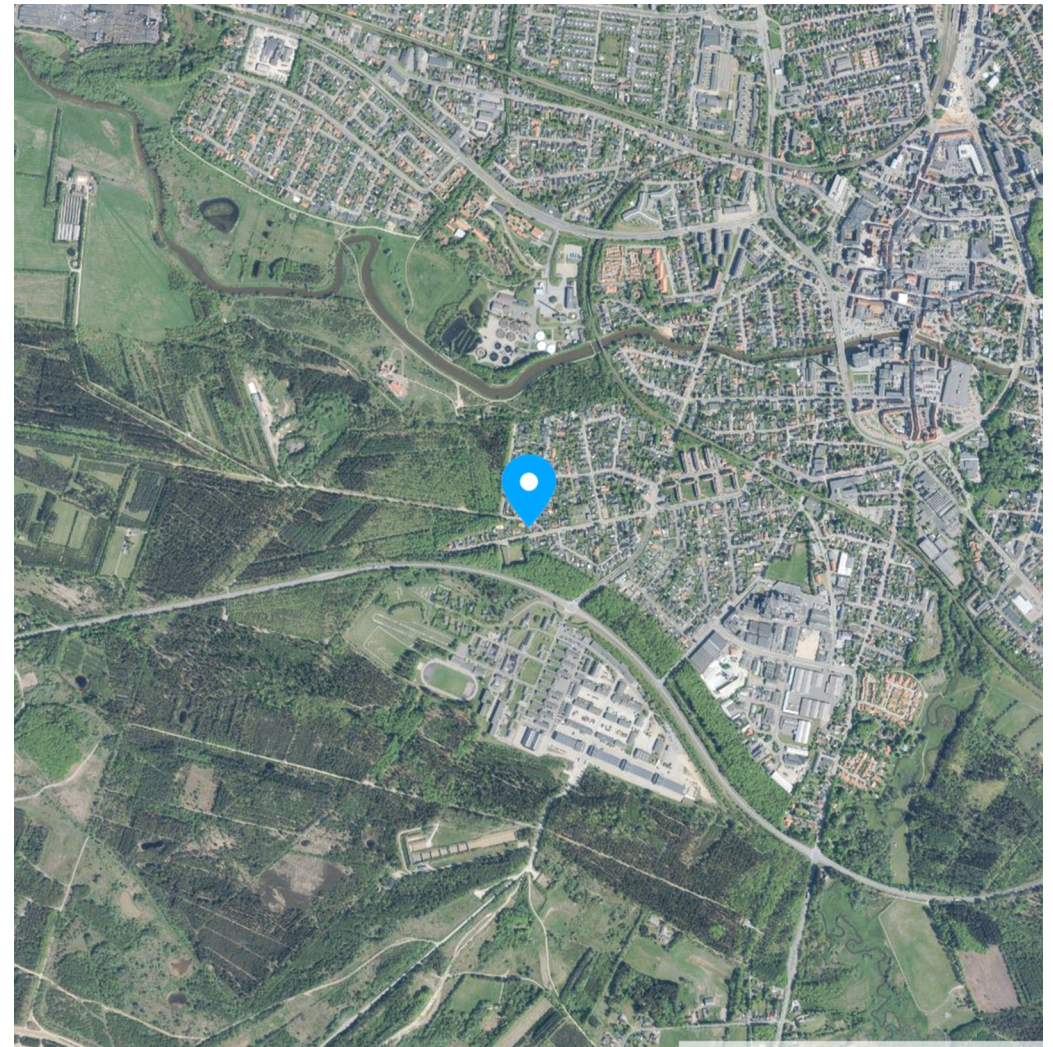
Adresse: Idomvej 32, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5146
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Idomvej 32, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5146
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 24 o Holstebro Markjorder fra Ulfborg
BFE-nr.: 5715002
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1955/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.633.000 kr.
Grundværdi: 556.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.306.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 444.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 623 m²
Boligareal i alt: 133 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 90 m²
Garage: 16 m²
Udhus: 10 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 11.03.1991 lbnr. 944677-60 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: **AEG** Køleskab: **Samsung** Opvaskemaskine: **Bosch** Emhætte: **Ukendt**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Idomvej 32, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5146
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Idomvej 32, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5146
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.663	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.115	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.678	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.230	I alt	kr.	2.216.050
Rottebekæmpelse	kr.	63			

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

20.749

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.822 md./ 141.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.573 md./ 114.872 år v/25,30%
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: 31.01.2026
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: Idomvej 32, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5146
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 31.01.2026

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.

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

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.

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