



REAL

Rønne Alle 80, 7451 Sunds

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	257
Kontant	2.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.767	Grund m ²	874
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3029**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

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: Rønne Alle 80, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3029
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 25.03.2026



Indflytningsklar villa i populært kvarter med rummelighed og komfort

Velkommen til denne imponerende villa, der tilbyder en unik kombination af rummelighed, komfort og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et eftertragtet villakvarter, præsenterer denne ejendom sig som en yderst velholdt bolig med et boligareal på hele 257 kvadratmeter fordelt over to plan. Her får du alt det nødvendige for at skabe den perfekte ramme om familielivet.

Villaen byder på en fantastisk helårs havestue med gulvvarme og et stort ovenlysvindue, der sikrer masser af naturligt lys året rundt. Dette rum er ideelt til afslapning eller som samlingspunkt for familien. Det åbne køkken alrum er skabt til både hverdagsmadlavning og festlige sammenkomster, mens pejsestuen inviterer til hyggelige aftener foran flammernes skær. Derudover findes der også en ekstra stue, som kan anvendes til kontor eller tv-stue hvor familiens film- og spilleaftener kan nydes i fulde drag.

På stueplan finder du desuden et praktisk badeværelse samt et bryggers udstyret med alle nødvendighederne for hverdagens gøremål. Flere gode depotrum sørger for rigeligt med opbevaringsplads til alle dine ting og sager. Førstesalen imponerer med tre store børneværelser – perfekt til den voksende familie – samt et soveværelse udstyret med walk-in closet, der giver dig plads til at organisere din garderobe optimalt. Badeværelset på denne etage har ligeledes gulvvarme, hvilket sikrer varme fødder selv på de koldeste vintermorgener. Udendørsområdet er mindst lige så indbydende som selve huset. Den sydvendte have byder på solrige dage i fredelige omgivelser samt gode terrasser mod øst og vest, hvor du kan nyde morgenkaffen eller grille om aftenen. Ejendommen inkluderer også en dobbelt carport med udhus samt drivhus og disponible rum til opbevaring af diverse haveredskaber eller hobbyprojekter.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; her bor du tæt på skole, institutioner og indkøbsmuligheder samtidig med at Sunds Sø ligger indenfor kort afstand – perfekt for dem der elsker naturen eller ønsker rekreative muligheder tæt ved hjemmet.

Med sin flotte tilstandsrapport og elrapport fremstår denne villa ikke blot indflytningsklar men også som en tryk investering for fremtiden.

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.

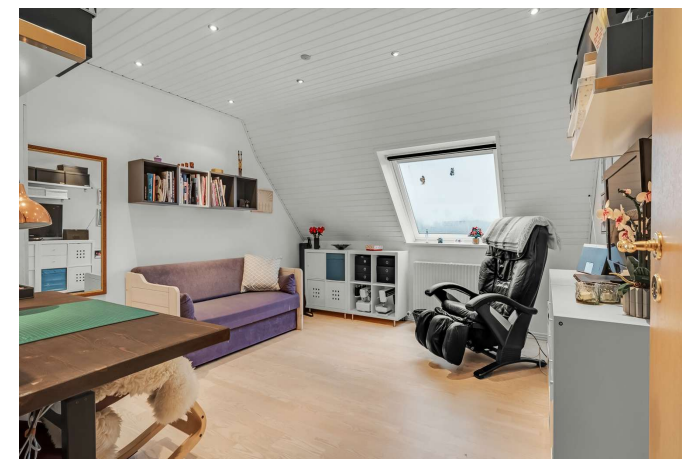
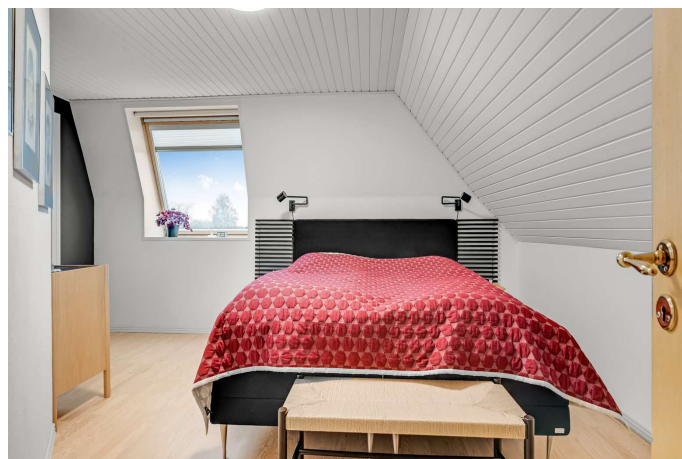
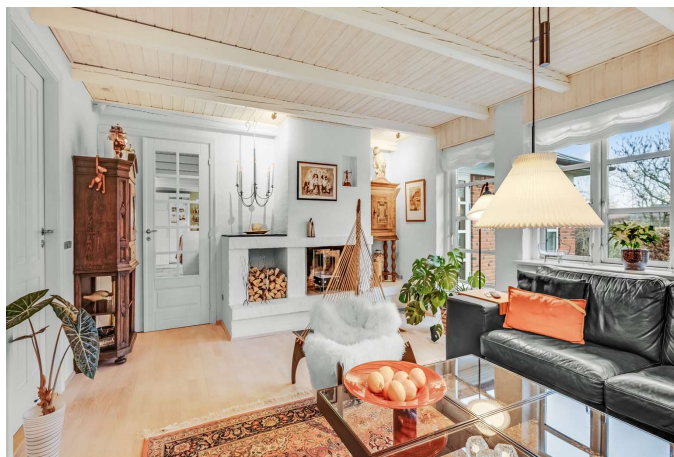
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

Adresse: Rønne Alle 80, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3029
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 25.03.2026



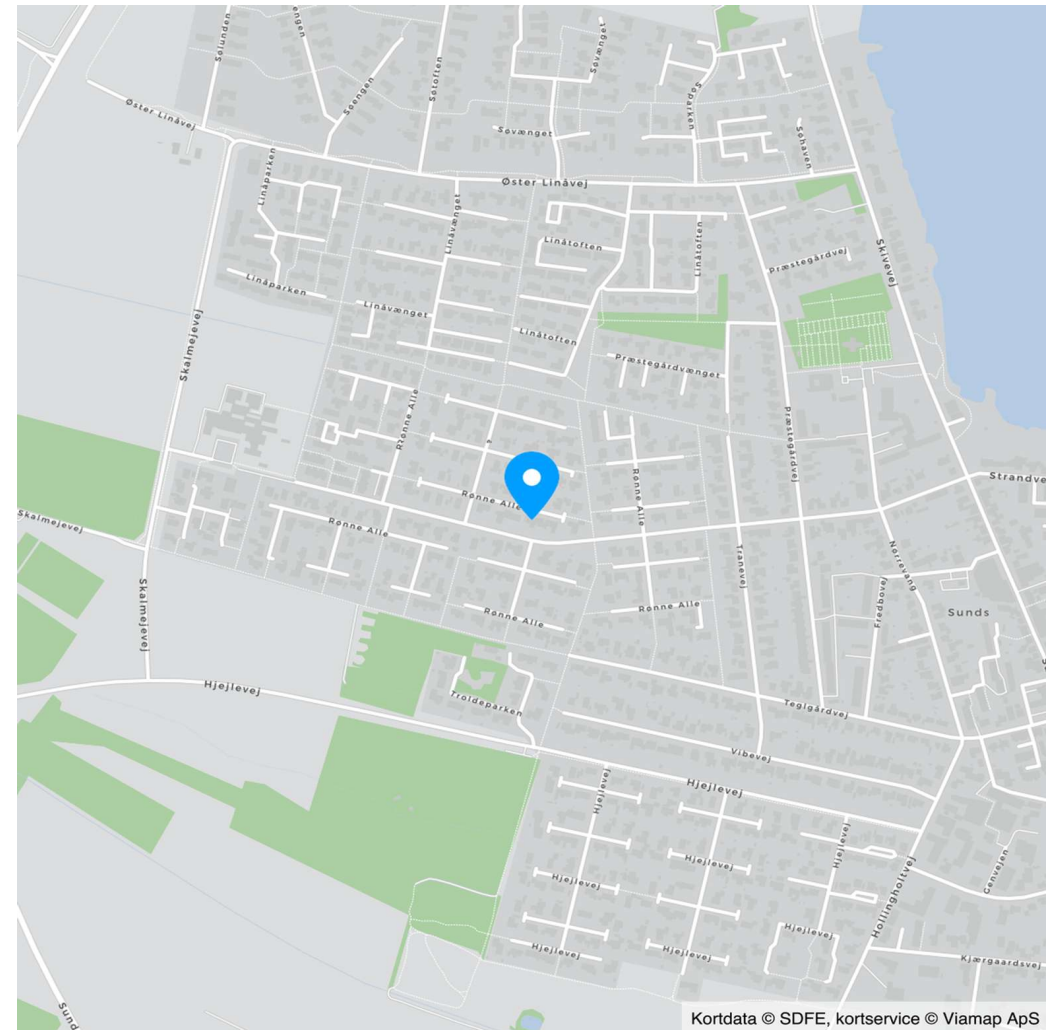
Adresse: Rønne Alle 80, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3029
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rønne Alle 80, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3029
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1ld Sunds Præstegård, Sunds
BFE-nr.:	4459493
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.177.000
Grundværdi:	420.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.741.600
Grundlag for grundskyld:	336.000

Arealer**

Grundareal:	874 m ²
Boligareal i alt:	257 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

** 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: 28.06.1973 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 18.11.1982 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 30.11.1984 - Dok om grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 21.B1 - Boligområde vest for Sunds Hovedgade

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rønne Alle 80, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3029
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 622650

Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 30.850 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 kr. 21.852,-

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.

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rønne Alle 80, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3029
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 8.882
kr. 3.326
kr. 2.324
kr. 600
kr. 108
kr. 5.960

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

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.

kr. 2.295.000
kr. 15.650
kr. 16.900
kr. 2.327.550

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 21.201

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.136 md. / 145.629 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.826 md. / 117.912 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** 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.

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: Rønne Alle 80, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3029
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 25.03.2026

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 afgiftspantebreve 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

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.