

Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**278**
Kontant	**2.495.000**	Andre bygninger	**62**
Ejerudgift	**2.344**	Grund ha	**2,0704**
Byggeår/ombygget	**1900/2016**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **481-5460**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5460
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 18.11.2026



"Øster Hedegaard" – naturskøn ejendom med ca. 2 ha jord

På Lystlundvej 6 i Idom ligger denne spændende landlige ejendom fredeligt placeret i naturskønne omgivelser – kun ca. 10 minutters kørsel fra Holstebro og med kort afstand til både Vemb og Ulfborg. Her kombineres landlig idyl og god plads med nem adgang til hverdagens faciliteter, indkøb og byliv.

Ejendommen råder over et samlet grundareal på ca. 2,07 ha, hvilket giver gode muligheder for mindre dyrehold – eksempelvis heste – eller blot masser af plads omkring sig. Her er mulighed for etablering af folde og god plads til hobby, værksted eller kreative projekter.

Boligen er løbende moderniseret og fremstår indflytningsklar med flere væsentlige forbedringer. Blandt andet er der etableret nyt køkken i 2022, tag i fra 2016, nyere kloak, solcelleanlæg samt et nyere luft-til-vand-varmeanlæg, hvilket bidrager til en energieffektiv og fremtidssikret ejendom.

Stueplan byder på entré, to værelser samt to badeværelser. Hertil kommer et rummeligt køkken/alrum med udgang til haven samt en hyggelig vinkelstue med brændeovn og udgang til et drivhus.

På 1. salen er den udnyttede del pænt istandsat med synlige bjælker, som understreger ejendommens charme. Her findes repos, badeværelse, tre gode værelser – heraf ét med hems – samt et stort multirum med mange anvendelsesmuligheder. Over garagen/laden er der desuden et stort uudnyttet loftsrum, der giver ekstra potentiale.

Ejendommen rummer desuden indbygget lade/garage, værksted og fyrrum samt flere praktiske rum herunder et stort disponibelt rum, vaskerum og viktualierum. Hertil kommer et fritliggende udhus.

Grunden er anlagt med en skøn have, terrasse og skovbeplantning, som skaber en hyggelig og privat atmosfære omkring ejendommen. Her er god plads til både udeliv, leg og dyrehold.

En spændende ejendom for den kreative familie eller køber, der ønsker god plads, naturskønne omgivelser og mange anvendelsesmuligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5460
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 18.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5460
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 18.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

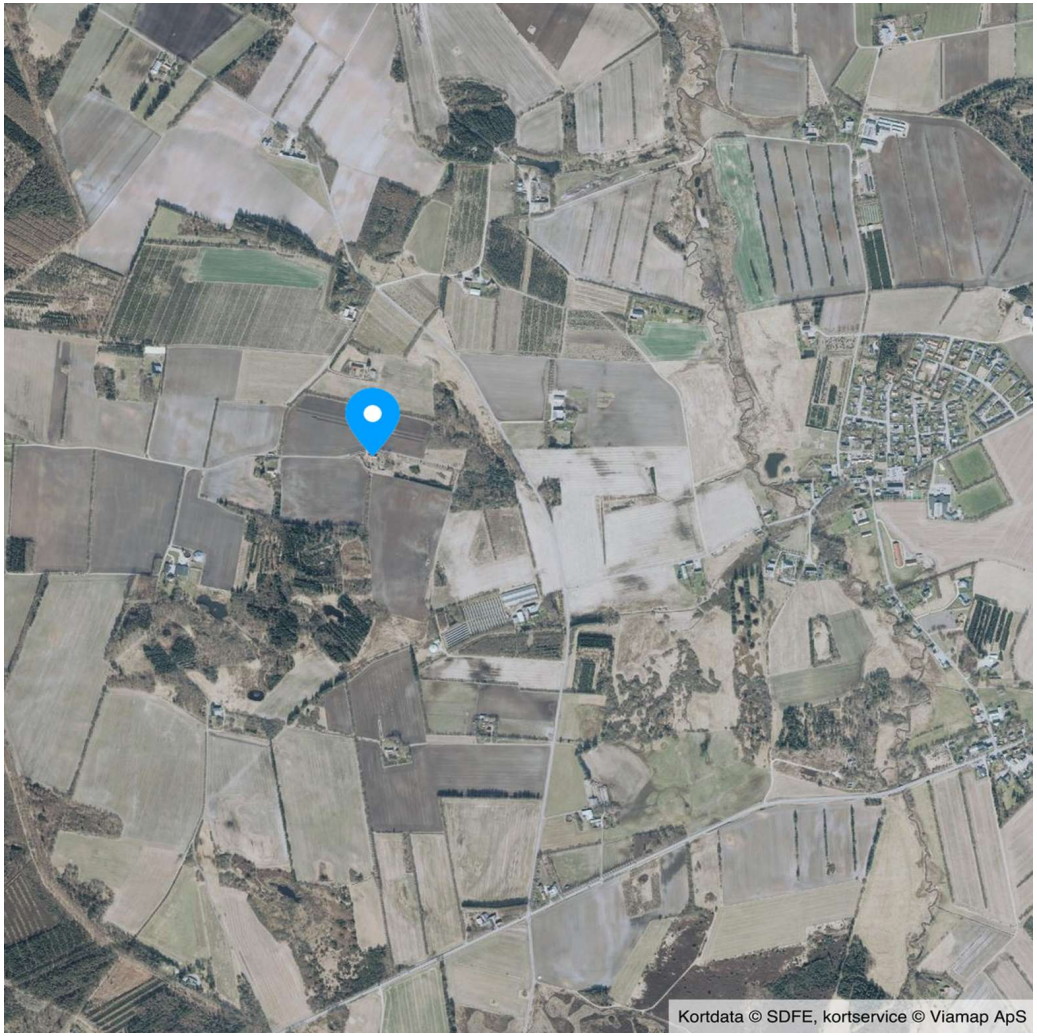
Adresse: Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5460
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5460
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	4 Den vestlige Del, Idom
BFE-nr.:	4498733
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.963.000
Grundværdi:	483.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.570.400
Grundlag for grundskyld:	386.400

Arealer**

Grundareal:	2,0704 ha
Boligareal i alt:	278 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	160 m^2
Udhus:	40 m^2
Fritliggende overdækning:	22 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: 02.10.2012 - Fjernelsesdeklaration for solcelleanlæg

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

, Komfur (Voss), Emhætte, Opvaskemaskine (Miele), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5460
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 7.091 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Beplantede filteranlæg med udledning til markdræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Lystlundvej 6, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5460
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.009
Grundskyld	kr.	4.444
Skorstensfejning	kr.	1.192
Renovation	kr.	2.960
Rottebekæmpelsesbidrag	kr.	105
Forsikring	kr.	11.424
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.134

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
I alt	kr.	2.511.850

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.332.000
Nr. 3: hovedstol kr. 644.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
4 - Den vestlige Del, Idom	2,0704 ha	0 m²
Areal i alt	2,0704 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Lystlundvej 6 - Fritliggende enfamiliehus	1900/2016	278 m²	278 m²
Nr. 2 - Lystlundvej 6 - Udhus	2001	40 m²	
Nr. 3 - Lystlundvej 6 - Fritliggende overdækning	2016	22 m²	
Bygningsareal i alt		340 m²	278 m²

Forsikringsforhold
Selskab: TopDanmark Forsikring A/S

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Lystlundvej 6 - Fritliggende enfamiliehus	

Øvrige bemærkninger:
Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Intet af værdi

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen Ingen

Vand
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding — Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: SO: Beplantede filteranlæg med udledning til markdræn

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet — Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen — Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn — Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning — Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Kan forekomme

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport — Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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