



REAL

Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	1.475.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.188	Grund m2	993
Byggear	1944	Energimærke	C

Sagsnr. **70503095**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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: Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 70503095
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gl. Kongevej 48 – en smuk og velindrettet villa i hjertet af Engesvang, som i perioden 2023 til 2025 er blevet gennemgribende renoveret fra ende til anden. Her får du hele **147 kvadratmeter moderne bolig**, hvor intet er overladt til tilfældighederne – og hvor både materialevalg og håndværk er udført med omtanke og kvalitet for øje.

Huset fremstår lyst, indbydende og fuldstændig indflytningsklart. De fleste overflader er nye – fra vægge og lofter til gulve og badeværelse. De indvendige vægge er pudset op, hvilket skaber et elegant og moderne udtryk, og der er opsat nye lofter med indbyggede spots, som sikrer en behagelig belysning i hele hjemmet. Gulvene er udskiftet og i værelserne er der installeret gulvvarme, hvilket tilføjer en ekstra komfort i hverdagen. Badeværelset er naturligvis også helt nyt og opført i tidssvarende stil.

Planløsningen er ideel for familien, der ønsker både fælles opholdsrum og separate værelser. Med flere disponible rum er der rig mulighed for børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Her får du ikke bare plads – du får fleksibilitet.

Udenfor finder du en dejlig, overskuelig grund på 657 m² med god plads til leg, have og udeliv. Til ejendommen hører desuden en rummelig carport på 47 m² og et isoleret udhus på 19 m², som giver masser af opbevaringsplads og anvendelsesmuligheder.

Beliggenheden er en af Engesvangs helt store fordele. Du bor i kort afstand til byens nyopførte børnehus, den lokale skole, idrætsfaciliteter og indkøb. Derudover er du kun få minutter fra togstationen, som gør det let og hurtigt at pendle til både Silkeborg, Herning og Aarhus. Naturen er lige uden for døren – med Bølling Sø som et fantastisk udflugtsmål året rundt.

Gl. Kongevej 48 er derfor det oplagte valg for dig, der drømmer om en moderne og energivenlig bolig i trygge, rolige omgivelser – tæt på alt det, der betyder noget i hverdagen.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 70503095
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang

Kontantpris: kr. 1.475.000

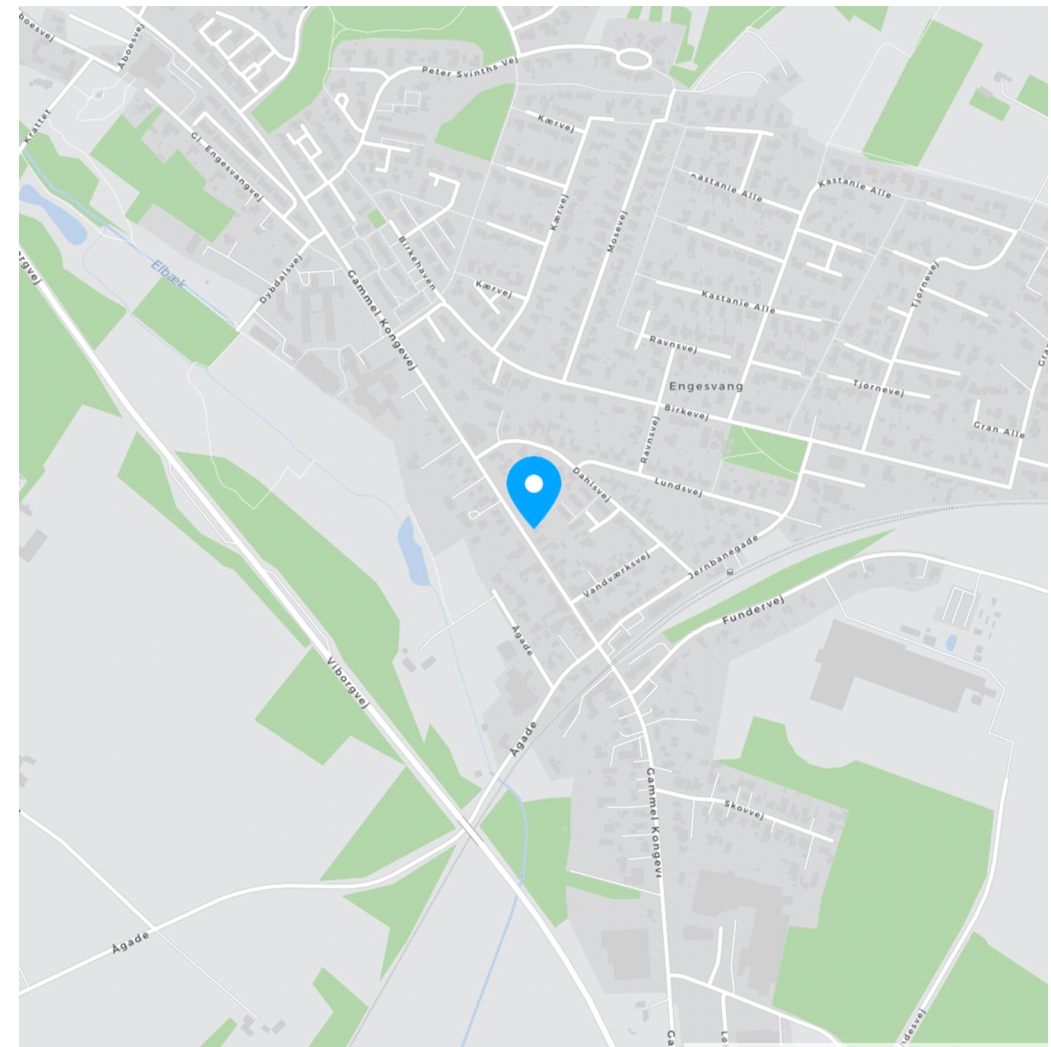
Sagsnr.: 70503095

Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang
 Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 70503095
 Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	3 bq Engesvang By, Engesvang m.fl.
BFE-nr.:	4037677
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	842.000 kr.
Grundværdi:	339.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	673.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	271.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	993 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Udestue:	20 m ²
Carport:	47 m ²
Udhus:	19 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.10.1931 Dok om byggelinier mv Db. nr. 2086
 Nr. 2 lyst d. 12.07.1991 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
 Nr. 3 lyst d. 06.06.1997 Lokalplan nr. 65.
 Nr. 4 lyst d. 15.05.1998 Dok. om tilslutning til kollektivt varmemefor- syningsanlæg m.v.

Kommuneplanramme:

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan:

nr. 65

Andet:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 70503095
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 06.12.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Arealer:
Ikast Brande Kommune er ved at rette BBR og arealerne til derfor kan der forekomme afvigelser, dette er løst snarest muligt og forinden en købsaftale.

Adresse: Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 70503095
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.435	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	2.468	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.750
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	1.492.750
Rottebekæmpelse	kr.	92			
anslået renovation:	kr.	3.000	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		14.253			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.823 md./ 93.872 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.354 md./ 76.243 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: 06.12.2025
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Gl Kongevej 48, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 70503095
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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 Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på