

REAL



Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.452	Grund m ²	1.670
Byggeår/ombygget	1938/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5497**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026



Velholdt og hyggelig villa med stor have i Thyregod

Denne skønne villa er beliggende i hyggelige Thyregod, hvor der er fællesskab og sammenhold. Du bor centralt i byen, med blot få skridt til stationen som forbinder byen til områdets større byer både via tog og bus. Har man skolesøgende børn er der også kort afstand til skole, SFO, idrætshal, badeland, fodboldbaner og børnehave. Nær Sdr. Stationsvej, finder man ligeledes indkøbsmuligheder.

Velkommen til denne skønne villa på 148 m², som fremstår velholdt ude som inde. Til villan høre en stor og god garage med værksted i forlængelse. Huset har gennemgået en række opdateringer, herunder udskiftning af alle vinduer til moderne PVC-vinduer, hvilket sikrer både energieffektivitet og minimalt vedligehold, samt ny etanittag på den lave del af huset i 2022.

Indenfor bliver du mødt af en lys og indbydende entré, der fungerer som fordelingsgang for hjemmets øvrige rum. Det velholdte køkken står i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber et rummeligt miljø. Her er der rigelig plads til at placere et stort spisebord, hvor familien kan samles om måltiderne, samt en hyggelig sofabrog.

Villaen byder desuden på et stort soveværelse, samt et kontor med et mindre værelse i forlængelse som kunne være ideelt som børneværelse eller hobbyrum. Badeværelset er velindrettet med badekar, mens det praktiske bryggers tilbyder gode vaskefaciliteter.

Trappen til første sal finder du i forbindelse med køkkenet og oppe på første salen finder du huset to sidste men gode og rummelige værelser.

Udenfor er der en stor terrasse omkring huset og der er en skøn overdækning bag huset, som er en perfekt zone til afslapning uanset vejret. Her er også et rummeligt redskabsrum til opbevaring. Haven er anlagt med græsplæne og gamle træer, der kræver minimal vedligeholdelse.

Vil man nyde naturen, ligger der rundt om Thyregod masser af flot og rig natur, med Gudenåen og Skjern Åens udspring tæt på. Thyregod har desuden korte afstande til bl.a. Give som ligger 8 km herfra, Brande 10 km og så er der via motorvej/tog kun ca. 30 min. til Vejle eller Herning. Motorvejstilkørslen ligger kun ca. 7 km fra ejendommen.

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: Maiken Nørtoft

Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026



Entré



Entré



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken/stue

Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Bryggers



Badeværelse

Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026



Badeværelse



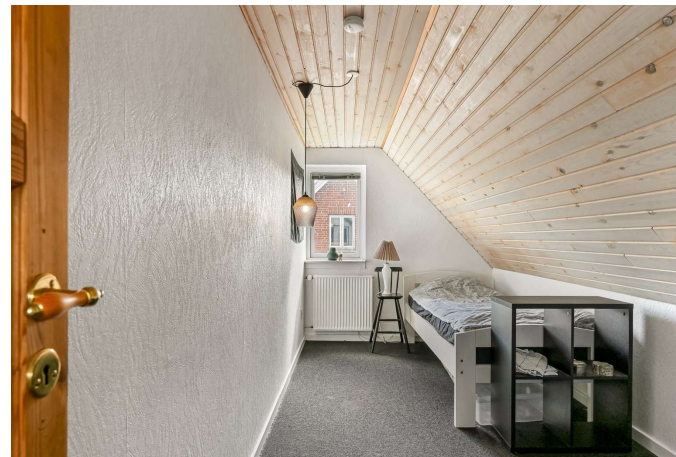
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værksted

Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Haven



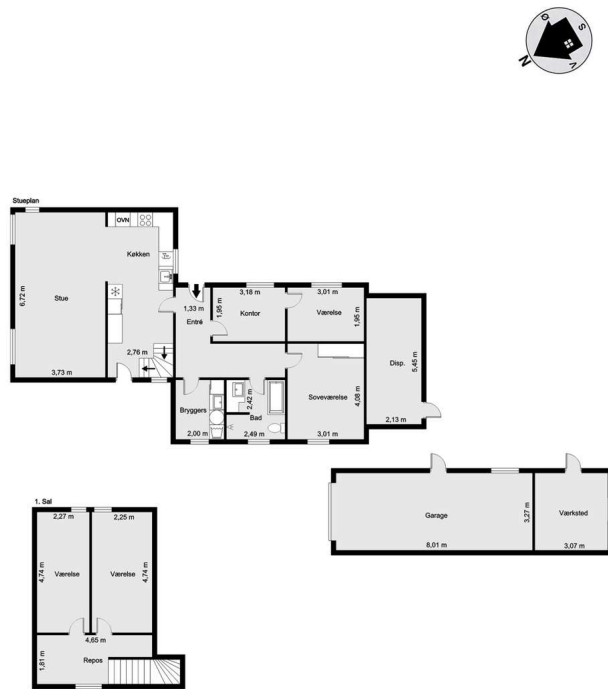
Haven



Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)

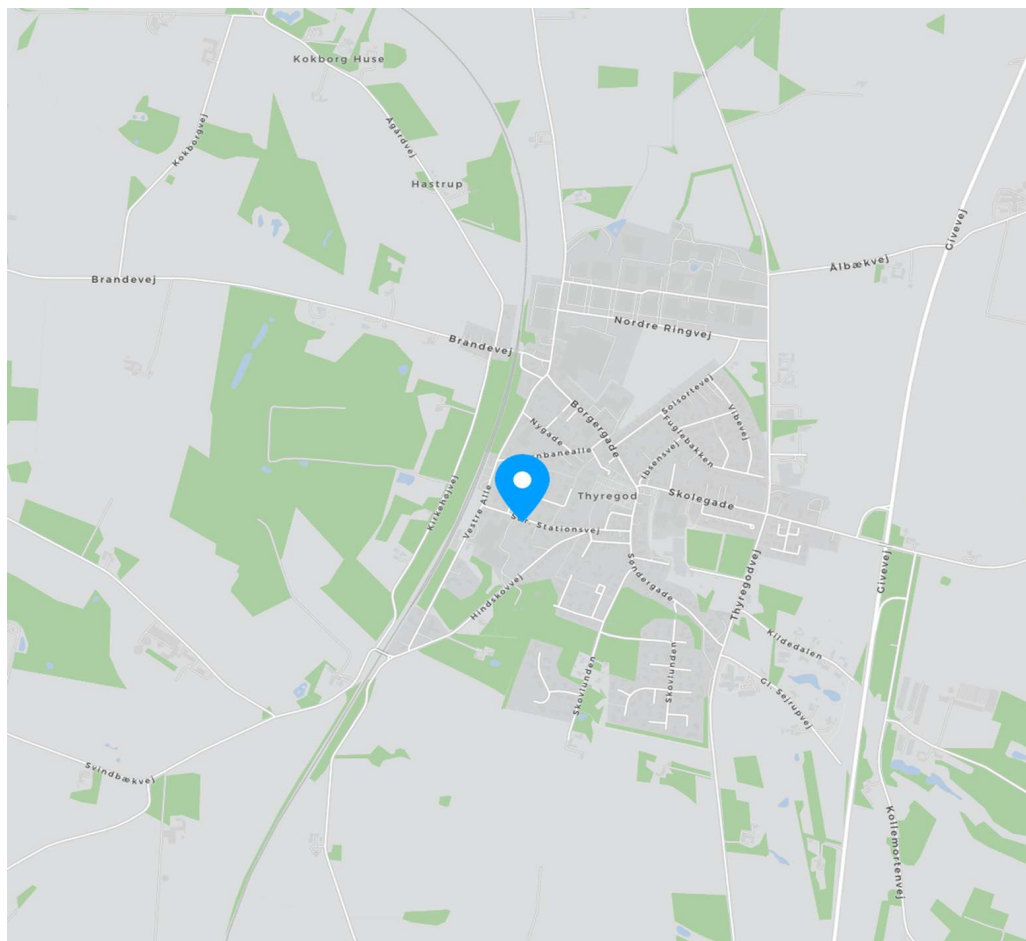




Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026



Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 10r Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360869
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1938/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.084.000
Grundværdi: 490.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 867.200
Grundlag for grundskyld: 392.000

Arealer**

Grundareal: 1.670 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Garage: 40 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 21.B.1 - Boligområde ved Hindskovvej i Thyregod

Tilbehør:

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

Køleskab, Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Gorenje), Kogeplade (Keramisk), Emhætte (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.423	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	4.116	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.626	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	111	I alt	kr.	811.233
Husforsikring	kr.	5.154	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.430			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.418 md. / 53.021 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.609 md. / 43.308 år v/24,29 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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

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: Sdr. Stationsvej 25, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.452

Dato: 30.03.2026

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 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:

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

De ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Antenne/ Internet:

Sælger benytter Nordlys. Køber er selv ansvarlig for at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

Renovation

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Kloak:

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Det bemærkes særligt:

Der er ikke gulvvarmeslanger i klinkegulvet i køkkenet i et område ved komfuret.

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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.