

REAL



Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	157
Kontant	2.885.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.946	Grund m ²	1.140
Byggeår/ombygget	1976/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5493**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / 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: Carl Niensens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 07.04.2026



Gennemgribende renoveret villa i attraktivt kvarter

Velkommen til Carl Niensens Vej 6 – et moderne og lyst hjem klar til indflytning. Her får I en velholdt bolig, der i de seneste år er blevet gennem renoveret med nye el- og rør-installationer, så både funktion og æstetik er i top.

Boligen byder velkommen i en indbydende entré, der leder videre ind i hjertet i hjemmet, det store, åbne køkken-alrum, som samler hele familien omkring madlavning, samvær og hyggelige stunder. Herfra er der direkte udgang til en af husets solrige terrasser, der inviterer til både morgenkaffe og lange sommeraftener under åben himmel.

Huset rummer i alt fire værelser – tre gode børne- eller kontorværelser samt et soveværelse med eget badeværelse med badekar. Der er gæstebadeværelse ved entreen med bruseniche. De to badeværelser giver jer den komfort og fleksibilitet, som mange familier drømmer om.

Fra køkkenet er der adgang til en praktisk baggang, hvor hverdagens logistik er gennemtænkt med vaskemaskine, tørretumbler og masser af skabsplads.

Udvendigt er der tænkt over detaljerne. Hele 500 m² ny flisebelægning binder huset harmonisk sammen med de smukke terrasser og den rummelige indkørsel. Haven er både charmerende og nem at holde, omkranset af tæt beplantning, der giver læ og privatliv. Den automatiske udendørsbelysning sørger for stemning året rundt, og foran huset finder I et flisebelagt dobbelt carportområde samt et praktisk redskabsrum.

Beliggenheden på Carl Niensens Vej er både rolig og central. Her bor I i et trygt og velfungerende nabolag med kort afstand til skole, daginstitution, indkøb og grønne områder – og på få minutter står I i hjertet af Holstebro.

Kort sagt: Et stilrent, gennemrenoveret hjem med fire værelser, to badeværelser, store terrasser og en velanlagt have. Perfekt til jer, der vil flytte direkte ind og nyde livet fra dag ét

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: Carl Niensens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 07.04.2026





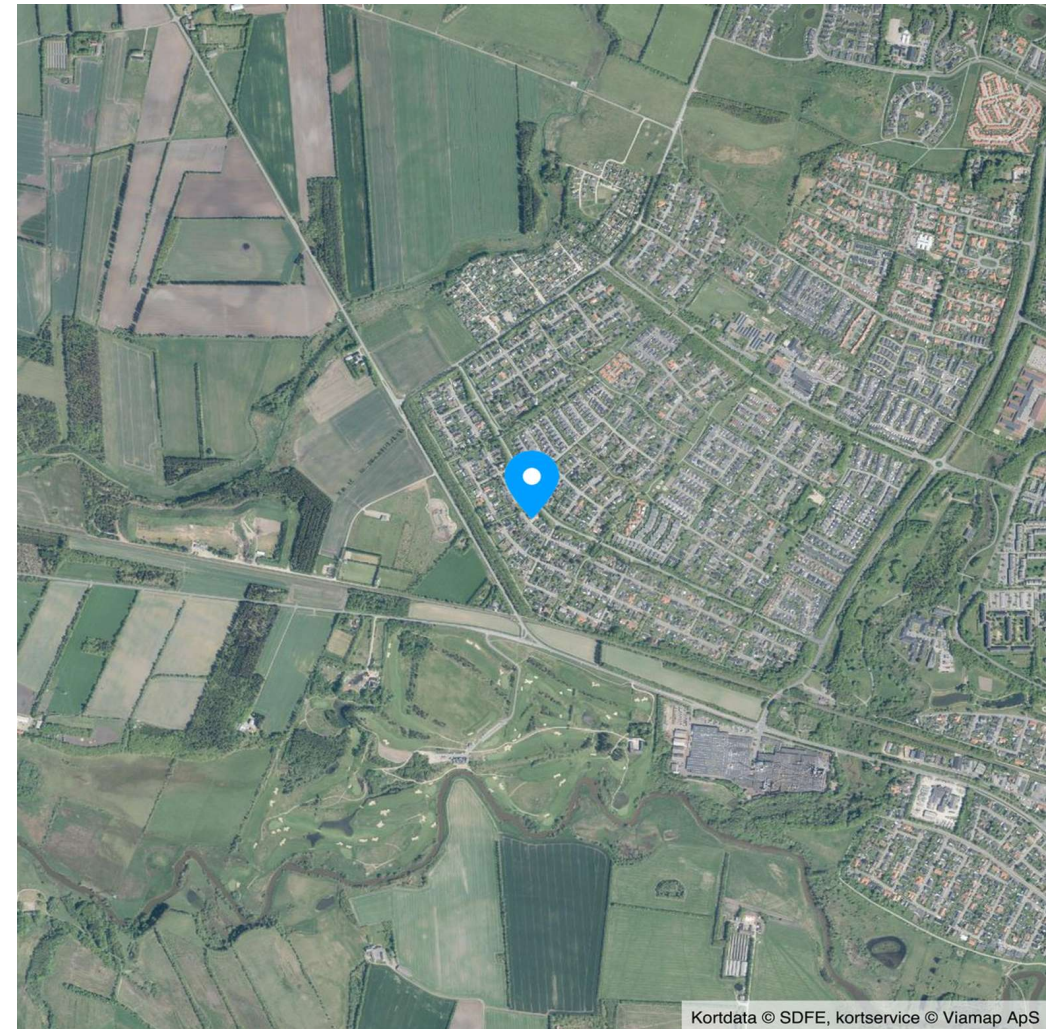
Adresse: Carl Niensens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 07.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Carl Niensens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	1mo Frøjk, Holstebro Jorder
BFE-nr.:	5718556
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.779.000
Grundværdi:	571.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.423.200
Grundlag for grundskyld:	456.800

Arealer**

Grundareal:	1.140 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	48 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: 16.10.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 11.03.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 02.B.02 - Boliger i Ellebæk, Holstebro
Lokalplan 33 (H) - Område ved Holstebro Flyveplads, med tillæg 1971-1974

Tilbehør:

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

Samtlige hvidevarer i køkkenet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Carl Niensens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 0 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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 i 2024.

Adresse: Carl Niensens Vej 6, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
 Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.258
Grundskyld	kr.	5.253
Renovation	kr.	3.130
Rottebekæmpelse	kr.	80
Husforsikring	kr.	7.627
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.349

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.885.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
I alt	kr.	2.904.250
<p>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.</p>		

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: Carl Nielsens Vej 6, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 481-5493
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 07.04.2026

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:

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