

REAL



Ahornvej 12, 7400 Herning

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	120
Kontant	1.098.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.512	Grund m ²	438
Byggeår/ombygget	1962/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3188**

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: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 20.03.2026



Charmerende dobbelthus med potentiale i hjertet af Herning - perfekt til familien!

Velkommen til denne fine bolig beliggende centralt i Herning, hvor du får en unik mulighed for at skabe dit hjem. Denne ejendom fra 1962 byder på et boligareal på 120 kvadratmeter og er ideel for familier, der ønsker at bo tæt på både natur og byliv. Med sin placering nær Herning Fremads boldbaner kan du nyde et stille og roligt område, samtidig med at du har nem adgang til alle byens faciliteter.

Huset er opført med tre rummelige soverum, der giver plads til hele familien eller muligheden for hjemmekontor. Den store stue er hjertet i huset og inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Fra stuen er der direkte udgang til en overdækket terrasse, hvor man kan nyde de lune sommeraftener eller en kop kaffe om morgenen året rundt.

Køkkenet er et ældre spisekøkken, der tilbyder masser af plads til madlavning og samvær omkring spisebordet. Badeværelset er udstyret med karbad, hvilket giver mulighed for afslapning efter en lang dag. Flere rum i huset prydes af flotte parketgulve, som tilfører varme og elegance.

Udenfor finder du en dejlig lukket have med potentiale for at skabe et charmerende gårdhavenmiljø – perfekt til børneleg eller havefester. Derudover rummer ejendommen en stor garage med plads til værksted; ideelt for den handy person eller hobbyentusiasten.

Med det nye tag står huset klar til nye ejere, der ønsker at sætte deres eget præg uden større investeringer. Denne bolig repræsenterer ikke blot et hus men også muligheden for at forme dit helt eget hjem i et trygt nabolag.

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.

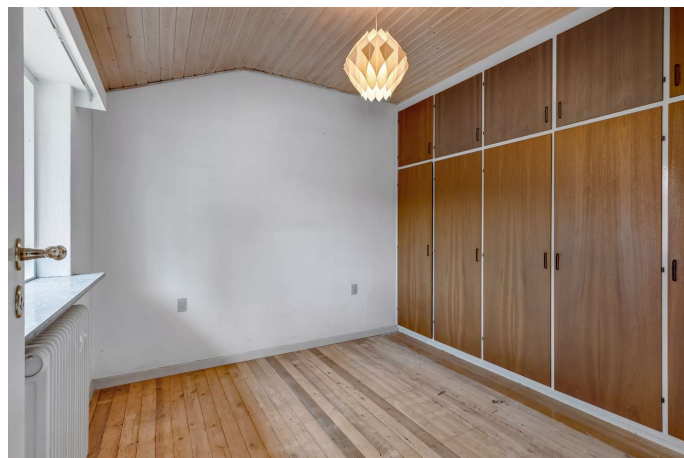
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ib Schiermer

Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

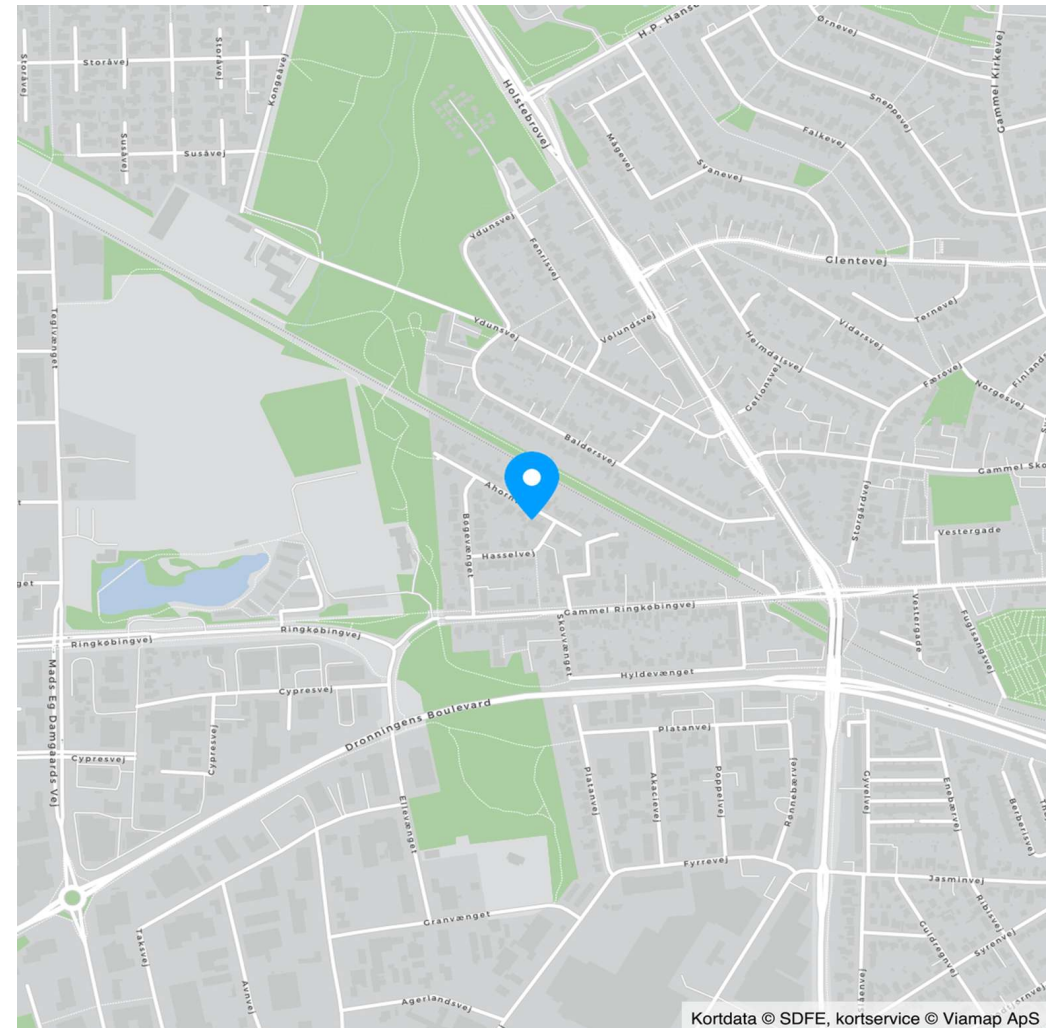
Dato: 20.03.2026



Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 20.03.2026





Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Halvt dobbelthus
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	14by Vestervang, Herning Jorder
BFE-nr.:	5702296
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.389.000
Grundværdi:	579.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.111.200
Grundlag for grundskyld:	463.200

Arealer**

Grundareal:	438 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	33 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: 15.09.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.09.1954 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 09.04.1962 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkkenet medfølger - alle af ældre dato.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen er angivet i ejerskifteforsikringstilbuddet og er derfor anslået.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringssselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 18.940 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring fra ejerskifteforsikringstilbud

kr. 5.667
kr. 4.586
kr. 2.350
kr. 110
kr. 5.429

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.098.000
kr. 8.450
kr. 7.648
kr. 1.114.098

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. 18.142

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.853 md. / 70.230 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.737 md. / 56.844 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: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 20.03.2026

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.