

REAL



Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	413
Kontant	8.995.000	Værelser	12
Ejerudgift	5.348	Grund m ²	4.429
Byggeår/ombygget	1900/1983	Energimærke	B +

Sagsnr. **481-5462**

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: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 09.04.2026



Storslået og fuldstændig indflytningsklar kvalitetsvilla

Denne villa er et sandt liebhaveri udover det sædvanlige. Her forenes kompromisløs kvalitet, gennemtænkte løsninger og lækre materialevalg i en bolig, der er fuldstændig indflytningsklar. Med hele 413 boligkvadratmeter, integreret garage og multirum på 169 kvadratmeter samt en 4.429 m² stor naturgrund med terrasser, overdækkede opholdsarealer, udespa, shelters og bålplads er rammerne sat for en boligoplevelse i særklasse. Dertil kommer unikke detaljer som Svane-elementer og et fjernbetjent vinskab, der elegant kan hæves op fra gulvet i entréen.

Boligen byder på en eksklusiv entré, der opleves som et glasparti med kig i flere retninger – et centralt bindeled mellem villaens afdelinger. Alrummet er husets centrale samlingspunkt. Her er loftet delvist ført til kip, hvilket understreger rummeligheden og de mange lysindfald fra de store vinduespartier. Alrummet har flere udgange til terrasser og have, så udelivet kan inddrages hele året. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet og fremstår med Svane-elementer, eksklusive materialer og masser af arbejdsplads. Fra køkkenet er der adgang til et værelse/kontor samt en trappe til 1. salen, hvor en repos åbner op til en hyggelig opholdsstue med ovenlysvinduer og et tilhørende værelse. Køkkenet giver desuden adgang til et meget rummeligt bryggers med god skabsplads, vaskefaciliteter og praktisk forbindelse direkte til garagen. Via en gang fra køkkenet er der adgang til et badeværelse og til det store multirum, som sælger i dag anvender som aktivitetsrum. Multirummet har både en dør og en stor port ind til garagen, hvilket giver fleksibilitet til pladskrævende hobbyer, fritidsaktiviteter eller noget helt tredje. Fra entréen leder en anden retning ind i villaens store opholdsstue med loft til kip, pejs og direkte udgang til terrasse og have. Stuen fungerer som et oplagt samlingssted for familie og gæster og binder samtidig forældreafdelingen og værelsesafdelingen sammen. Forældreafdelingen er indrettet som en privat suite med soveværelse, walk-in closet og et eksklusivt badeværelse med fritstående kar, dobbeltbruser og to håndvaske. Værelsesafdelingen rummer hele fire værelser, et multirum og et badeværelse – en oplagt afdeling til børn og/eller gæster.

<!--[endif]-->

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.

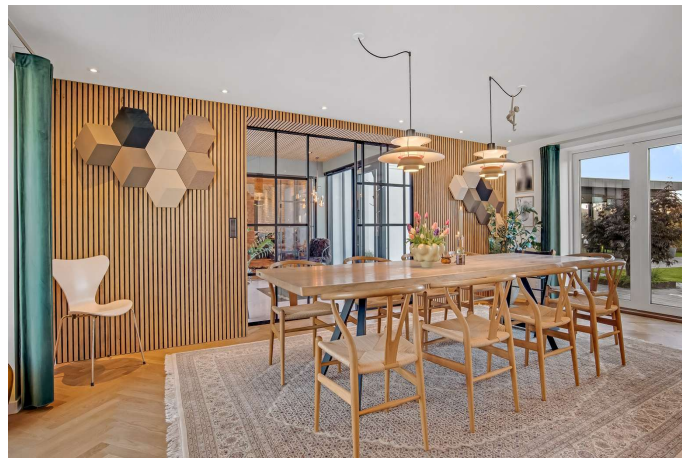
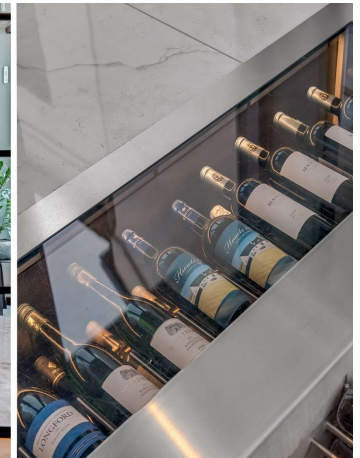
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 09.04.2026



Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 09.04.2026



Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 1b Halgårde, Tvis
BFE-nr.: 4461240
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1900/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.726.000
Grundværdi: 3.664.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.180.800
Grundlag for grundskyld: 2.931.200

Arealer**

Grundareal: 4.429 m²
Boligareal i alt: 413 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 169 m²
Udhus: 14 m²
Udhus: 12 m²
Fritliggende overdækning: 24 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

Boligområde ved Halgård Vest.pdf
Kommuneplan 02.B.29 - Boliger ved Halgård Skolevej m.fl., Holstebro
Lokalplan 1171 - Boligområde ved Halgård Vest

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: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.200 Forbrug: 0 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 udgjorde kr. 18.528,60

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B

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. 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-/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.

Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
 Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.122	Kontantpris	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	33.709	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	3.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	26.011
Grundejerforening	kr.	2.600	I alt	kr.	9.076.861
Rottebekæmpelse	kr.	104	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.		
Husforsikring	kr.	13.511			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.176			

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: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 09.04.2026

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