



REAL

Engvej 3, 7160 Tørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.468	Grund m ²	1.055
Byggeår	1914	Energimærke	C

Sagsnr. **714-1991**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

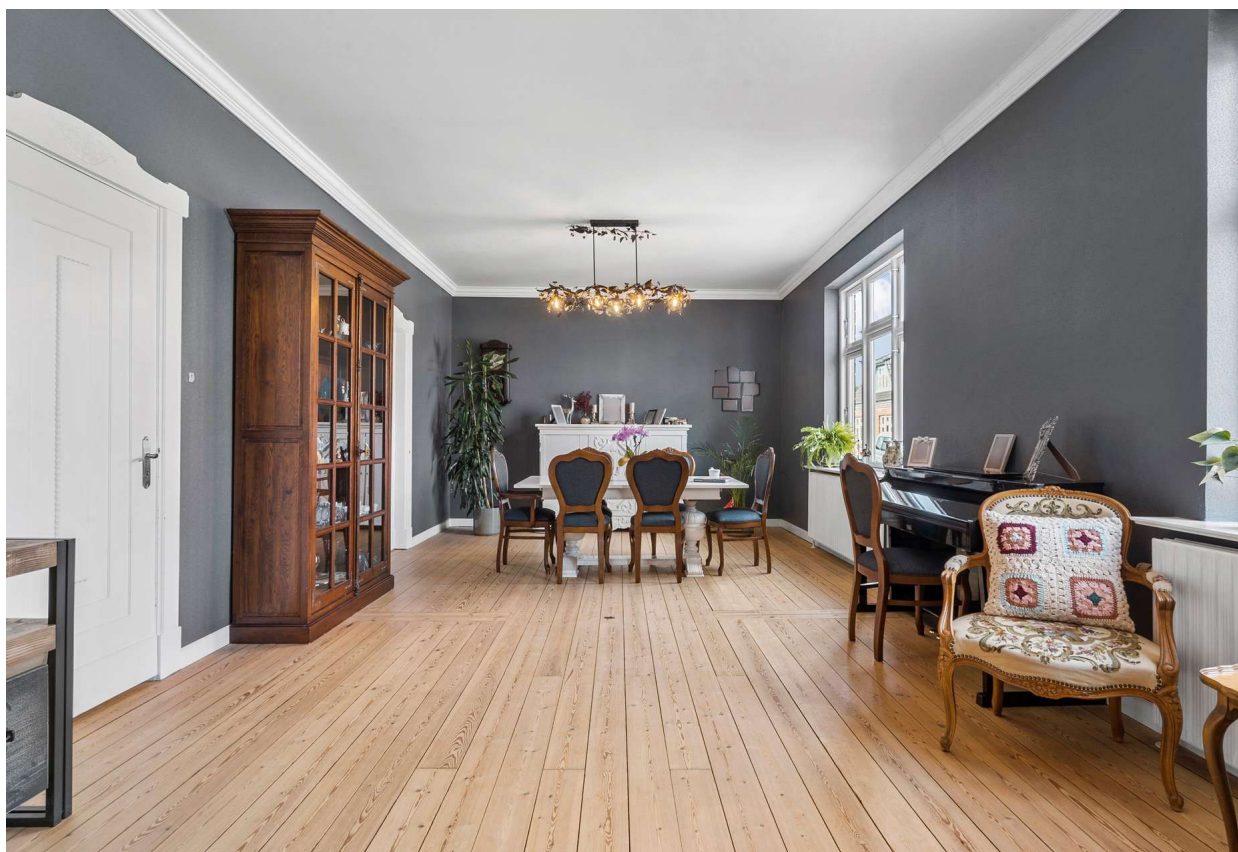
Salgsopstilling

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: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026



Opdag denne perle af en ejendom, der byder på en perfekt kombination af komfort, stil og funktionalitet. Denne toplans villa, beliggende i det eftertragtede Tørring, er et sandt drømmehjem for den moderne familie eller parret, der værdsætter rummelighed.

Med sine imponerende 183 kvadratmeter fordelt over to velindrettede planer, tilbyder denne ejendom rigelig med plads til at leve, arbejde og lege. Fra det øjeblik du træder ind i entréen, vil du føle dig hjemme. Stueplanen åbner op til en smuk trappeopgang til første sal samt en fordelingsgang, der fører dig videre ind i husets hjerte.

Stueetagen huser en generøs stue med store vinduespartier, der sikrer et dejligt lysindfald hele dagen. Et moderne badeværelse med vaskesøjle lover bekvemmelighed for hele familien. Køkkenet er husets samlingspunkt med masser af skabsplads og lige rundt om hjørnet er der udgang til den charmerende have. Her kan du nyde solrige dage på stenterrassen omgivet af grønne områder - perfekt til både afslapning og underholdning.

På første sal finder du tre rummelige værelser fyldt med naturligt lys fra de velplacerede vinduer. Hvert værelse giver mulighed for personlig udsmykning og brug – hvad enten det skal være soveværelse, kontor eller måske et hobbyrum? Badeværelset på denne etage sikrer endnu engang funktionalitet og design går hånd i hånd. Hemsens tilføjer yderligere charme til ejendommen og kan fungere som ekstra opbevaringsplads eller hyggeligt læsehjørne.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; midt i Tørring by finder du alt hvad hjertet begærer lige ved din dørtrin - fra shoppingmuligheder over skoler til naturskønne områder ideelle for gå- eller løbeture. Denne ejendom repræsenterer ikke blot et hjem men en livsstil hvor komfort mødes med bekvemmelighed.

Denne villa står klar til at byde sin nye familie velkommen – fuldstændig indflytningsklar men også med rig mulighed for at sætte dit eget præg på dit nye hjem. Gå ikke glip af chancen for at blive ejeren af dette vidunderlige hjem.

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.

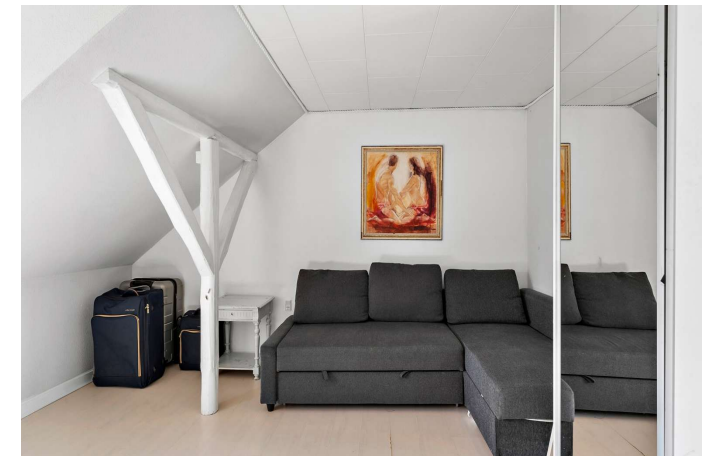
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg

Adresse: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026



Adresse: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026



Adresse: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026

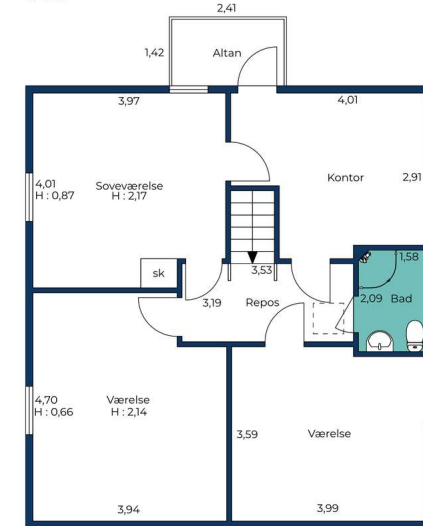
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

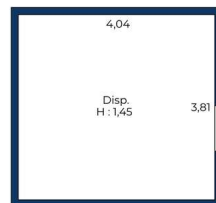
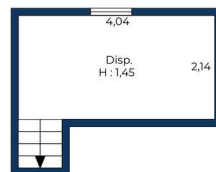
REAL

Adresse: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

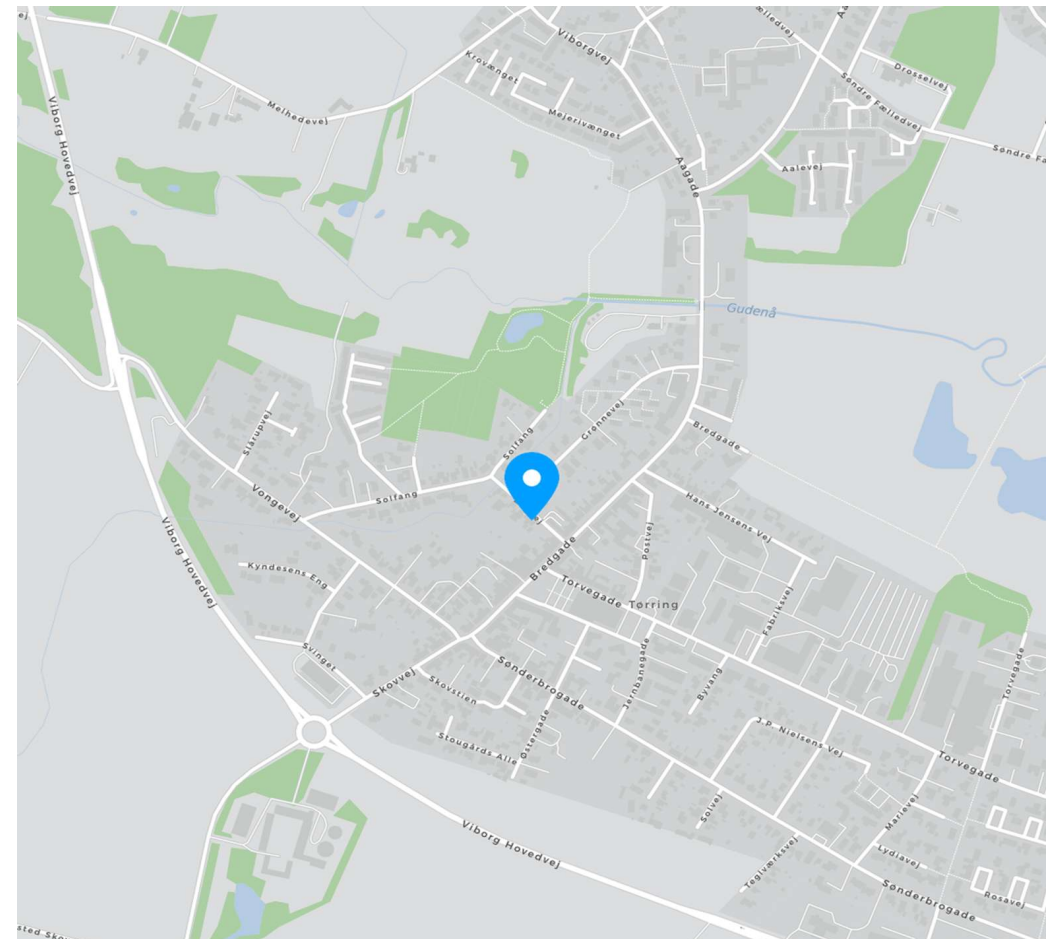
Dato: 21.02.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 10ag Stovgård Hgd., Tørring m.fl.
BFE-nr.: 4313418
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.555.000
Grundværdi: 412.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.244.000
Grundlag for grundskyld: 329.600

Arealer**

Grundareal: 1.055 m²
- heraf vej 121 m²
Boligareal i alt: 183 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 30 m²
Carport: 45 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

- Nr. 1: 26.11.1936 - Dok om fælles brandgavl
- Nr. 1: 11.05.1959 - Dok om engvandingsanlæg mv.
- Nr. 2: 07.01.1961 - Dok om fjernvarme mv.
- Nr. 2: 07.01.1969 - Dok om fjernvarme mv.
- Nr. 3: 07.12.1993 - Kollektiv varmemforsyning. Vedr. 1 A
- Nr. 3: 07.12.1993 - Kollektiv varmemforsyning. Vedr. 1 A

Planer

Ingen

Ejendommen er omfattet af:
Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Ovn: Bosch Køleskab: UkendtEmhætte: UkendtOpvaskemaskine: SiemensKogeplader: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026

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: Klausul - Branddækning for udhuse:

For øvrige bygninger, ud over beboelsen, omfatter forsikringen udelukkende dækning for brand og anden pludselig skade jf. forsikringsbetingelserne

Klausul - Beboelsen (bygning 1)

Forsikringen dækker ikke vand, der trænger ind i bygningen p.g.a. tag- plader, dade flere steder har løftet sig og/ eller er faldet ned. Stormdækningen omfatter ikke tagplader, da de flere steder har løftet sig og/eller er faldet ned.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.585 Forbrug: 24 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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:

Der henvises til side 5



Adresse: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.344	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.604	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	142	I alt	kr.	1.516.599
Husforsikring (Sælgers nye forsikring fra IDA forsikring)	kr.	5.347	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.	17.613			

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 7.990 md. / 95.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.463 md. / 77.551 år v/26,50 %

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: 30.01.2026

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: Engvej 3, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-1991
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 21.02.2026

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:

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-/år-soppgørelsen. 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.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at en del af bygning 3 er inddraget til disponible rum og at skuret i sydvestlig hjørne i haven ikke er registreret i BBR samt at udestuen ikke er registreret.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Sø- og åbeskyttelseslinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 230.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.02.26

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.