

REAL



Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.845.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.559	Grund m ²	904
Byggeår/ombygget	1973/2010	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5409**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmæglerne.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: Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 481-5409
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 14.04.2026



Velholdt villa i hjertet af Nr. Felding

På Ny Sognstrupvej 17 udbydes en velholdt villa, der gennem årene er blevet løbende moderniseret – både inde og ude. Ejendommen fremstår i pæn stand med blandt andet udskiftet tag og opdaterede indvendige løsninger, som tilsammen skaber en indflytningsklar og tidssvarende bolig. Beliggenheden er central i Nr. Felding – et attraktivt lokalsamfund med skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, indkøbsmuligheder og et aktivt foreningsliv. Fra ejendommen er der kort køreafstand til Holstebro, hvor byens brede udbud af butikker, kulturtilbud og arbejdspladser findes.

Boligen fremstår indbydende og funktionelt indrettet med entré/bryggers med lyst inventar, vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Herfra er der adgang til køkkenet, der ligger i delvis åben forbindelse med stuen. Stuen har en hyggelig brændeovn og udgang til en stor udestue, som giver direkte adgang til den sydvestvendte terrasse – perfekt til at nyde aftensolen.

En fordelingsgang med udgang til indkørslen fører til et gæstetoilet, et nydeligt badeværelse i samme tidløse stil som køkkenet og bryggers samt tre værelser. Yderligere to værelser er placeret med adgang fra bryggerset, hvilket giver huset i alt fem værelser og gode muligheder for børnefamilien eller dem, der har behov for hjemmekontor.

Haven er hyggeligt anlagt med flere kroge og varieret beplantning. Til ejendommen hører carport i forlængelse af indkørslen med installeret ladestander samt redskabsskur.

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: Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 481-5409
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 14.04.2026





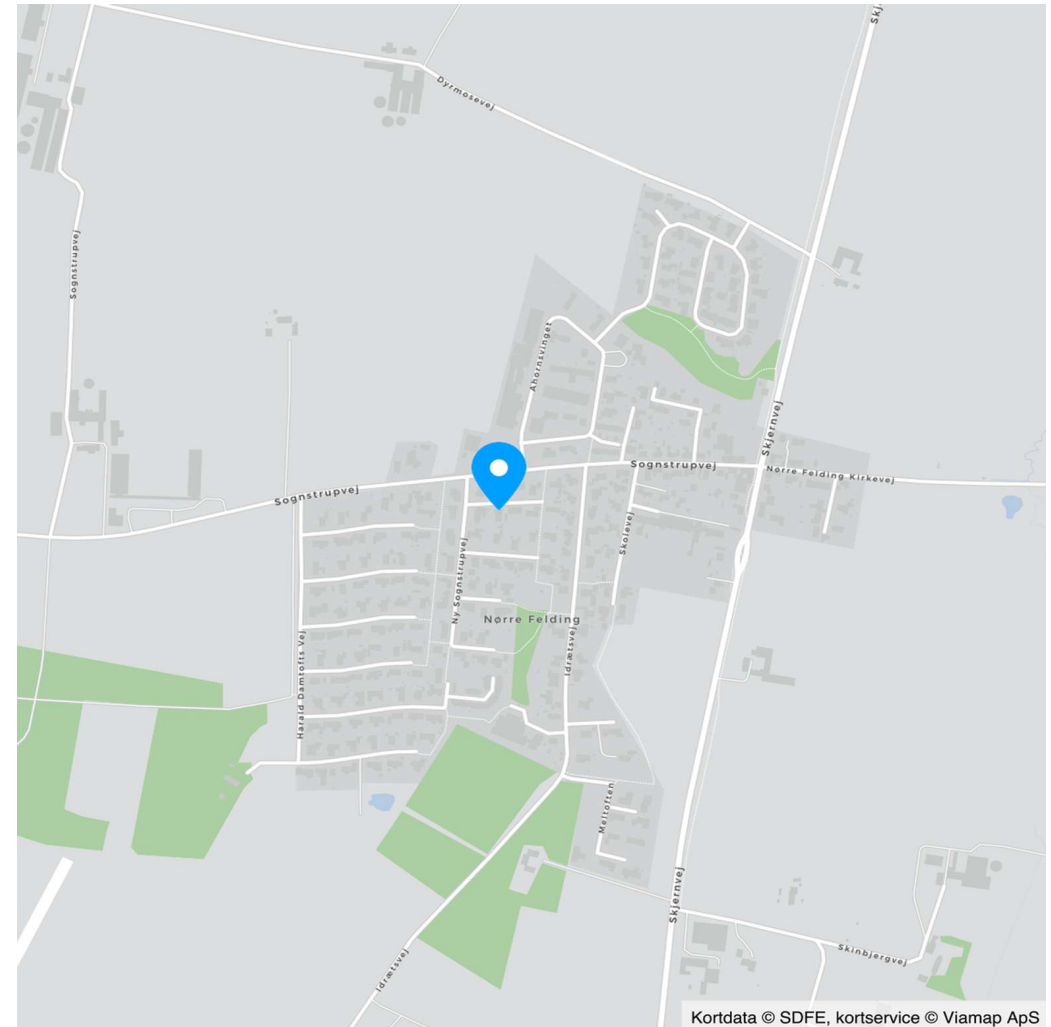
Adresse: Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 481-5409
 Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 14.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 481-5409
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	15ai Skinbjerg By, Nr. Felding
BFE-nr.:	4499435
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.430.000
Grundværdi:	362.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.144.000
Grundlag for grundskyld:	289.600

Arealer**

Grundareal:	904 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	23 m ²
Carport:	23 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: 25.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.11.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 04.11.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 07.B.01 - Boliger i Nørre Felding
Lokalplan 1003 - Område til boliger og offentlig formål mm., Nr. Felding

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: Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 481-5409
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 0 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 udgjorde kr. 12.965

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: Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 481-5409
 Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.834
Grundskyld	kr.	3.330
Renovation	kr.	3.130
Skorstensfejning	kr.	1.192
Rottebekæmpelse	kr.	79
Husforsikring	kr.	5.139
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.705

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.845.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
I alt	kr.	1.863.950

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.

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: Ny Sognstrupvej 17, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 481-5409
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 14.04.2026

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