



REAL

Østre Kirkevej 15, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	163
Kontant	5.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.554	Grund m ²	300
Byggeår	1920	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3199**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

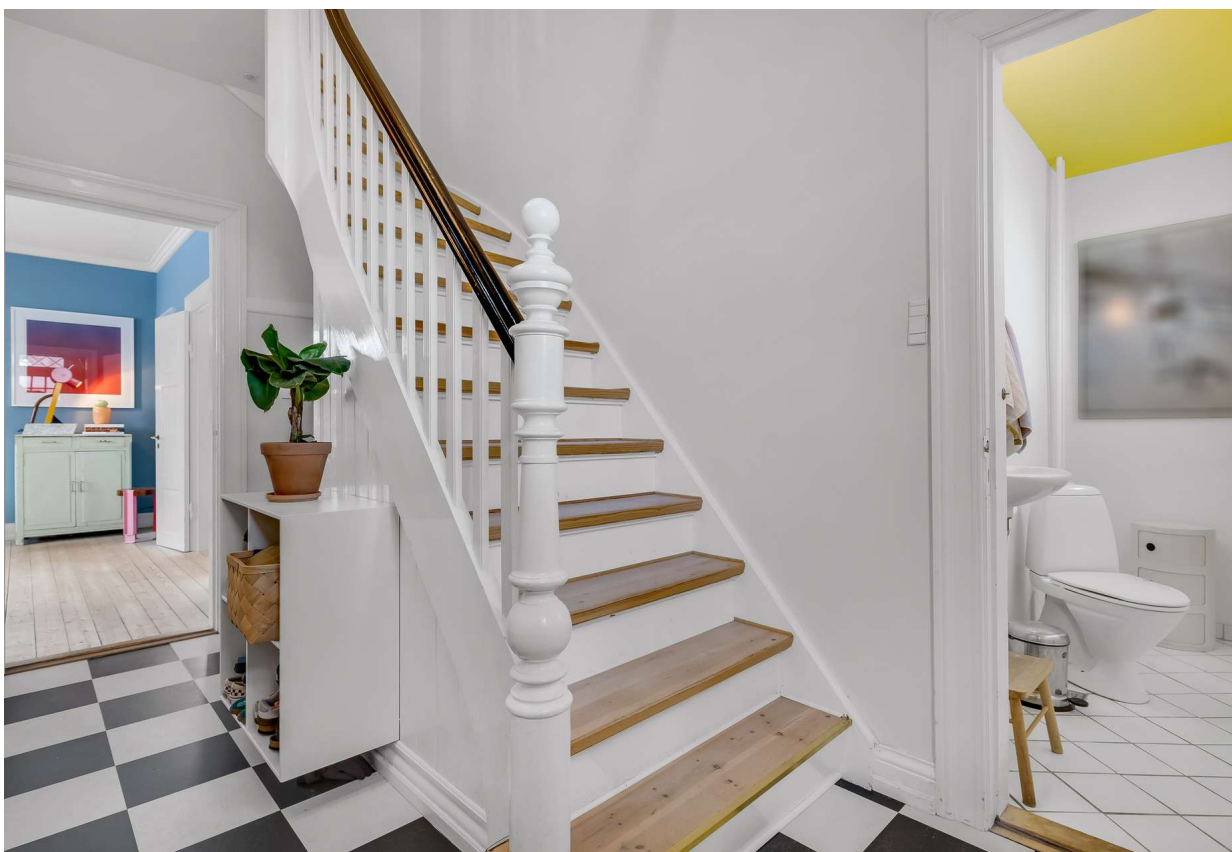
Salgsopstilling

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: Østre Kirkevej 15, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 479-3199
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 11.05.2026



Charmerende villa i hjertet af byen med uendelige muligheder

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et af byens mest eftertragtede kvarterer, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at bo centralt og samtidig nyde roen fra en velanlagt byhave. Med sine 163 kvadratmeter boligareal fordelt på to etager, er dette hjem ideelt for familien, der ønsker både plads og funktionalitet.

Huset blev opført i 1920 og emmer af historie og karakter. Det har gennemgået nænsomme opdateringer for at bevare de originale detaljer såsom høje lofter og store vinduer, der sikrer et fantastisk lysindfald i alle rum. Stueplan byder på en rummelig stue samt et åbent køkken/alrum, hvorfra man kan træde direkte ud i den hyggelige havestue – perfekt til afslappende stunder året rundt.

På første sal finder du tre dejlige soverum. Soveværelset har egen udgang til en charmerende altan. Begge badeværelser er stilfuldt indrettet; det ene placeret praktisk på stueplan og det andet på første sal ved soveværelserne. Loftrummet er indrettet som legeafdeling, mulighederne er dog mange.

Kælderen rummer yderligere 37 kvadratmeter velegnet til opbevaring eller som vaske- rum.

Udendørs venter en sydvestvendt terrasse, der inviterer til solrige dage og hyggelige grillaftener med familie og venner. Der er også privat parkering på egen grund – en sjælden luksus så tæt på centrum.

Med kun få hundrede meter til Torvet får du her det bedste fra begge verdener: nærhed til byens livlige atmosfære samt muligheden for at trække dig tilbage i dit eget private paradys.

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: Østre Kirkevej 15, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 479-3199
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 11.05.2026





Adresse: Østre Kirkevej 15, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 479-3199
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 551i Herning Bygrunde
BFE-nr.: 5697151
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.570.000
Grundværdi: 1.221.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.656.000
Grundlag for grundskyld: 976.800

Arealer**

Grundareal: 300 m²
Bolgareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 37 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: 04.10.1913 - Dok om skarnkuler og baghuse

Planer

Kommuneplan 12.B12 - NÅB12
Lokalplan 12.B12.6 - Bevarende lokalplan for Nørre Alle og Østre Kirkevej i Herning

Tilbehør:

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

Køleskab - Køle/fryseskab: Emhætte: Kogeplade keramisk/induktion: Indbygningsovn: Komfur: Opvaskemaskine:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østre Kirkevej 15, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 479-3199
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.:
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.213 Forbrug: 30.540 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 kr. 22.639,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østre Kirkevej 15, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 479-3199
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.646	Kontantpris	kr.	5.500.000
Grundskyld	kr.	9.670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	88	I alt	kr.	5.544.267
Husforsikringspolice	kr.	11.919	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.	42.647			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.159 md. / 361.909 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.171 md. / 290.057 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Østre Kirkevej 15, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 479-3199
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 3.100.000
Nr. 3: hovedstol kr. 540.000

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.