

REAL



Haakonsgade 14, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.901	Grund m2	404
Byggeår	1932	Energimærke	D

Sagsnr. **479-2284**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Haakonsgade 14, 7400 Herning
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 479-2284
Ejerudgift/md.: 1.901

Dato: 15.02.2021



Beskrivelse:

Charmende og sjælfuld murermestervilla centralt i Herning
Søger I en gedigen murermestervilla med en god beliggenhed, hvor I er tæt på alle de vigtige ting i hverdagen, så kan denne flot istandsatte villa måske være det I søger. Med en beliggenhed som denne får man kun 5-10 minutters gang til både vuggestue, børnehave, folke- og friskoler, legepladser og Mindeparken, idrætsfaciliteter, flere indkøbs- og handlemuligheder, herunder Herning Centret samt gågaden. Vejen er en rolig vej og her bor flere børnefamilier, og her hersker et godt naboskab.

Den røde murstensvilla har et harmonisk ydre og fremstår istandsat, men den oprindelige stil er bevaret på fin vis med flere detaljer, der er med til at understøtte stemningen.

Der er sket en løbende vedligeholdelse og istandsættelse, herunder er tag og vinduer udskiftet.

Inden for de seneste år er der opsat ny eltavle, der er sket separation af kloak, haven er forenklet, så den er nem at holde og kælderen er istandsat med nye vægge, installation af Duka varmegenvinding i to rum, og der er lavet epoxygulve, så kælderen fremstår pæn og brugbar.

I stueplan er hjerterummet de to smukke stuer en suite med stuklofter, franske døre og en indbygget bogreol samt brændeovn, hvor der oses af god stemning.

Der ligger massive trægulve og der er videre udgang til et charmerende køkken med flisegulv med gulvvarme.

Herr fra der udgang til en lækker vestvendt og solrig terrasse, der smelter fuldstændig sammen med køkkenet i løbet af sommeren.

Via den smukke trappe kommer man på førstesalen, der er indrettet med et værelse og et soveværelse med adgang til et pænt badeværelse og garderoberum samt med trappe op til en god hems med ekstra opbevaringsplads.

Kælderen har smukke hvælvede lofter og er i beboelsesstandard og her er to store disponible rum, et bryggers og et badeværelse og egen indgang.

Uden for venter en velanlagt, privat og fuldstændig lukket have. Her er primært græsplæne og hæk samt et udhus med både værksted, redskabsrum og en sauna. Med denne villa får man en meget stemningsfuld bolig med originale detaljer, en skøn ugeneret have og ikke mindst let adgang til alle hverdagens nødvendigheder.

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: Ole Engelbrecht

Adresse: Haakonsgade 14, 7400 Herning
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 479-2284
Ejerudgift/md.: 1.901

Dato: 15.02.2021



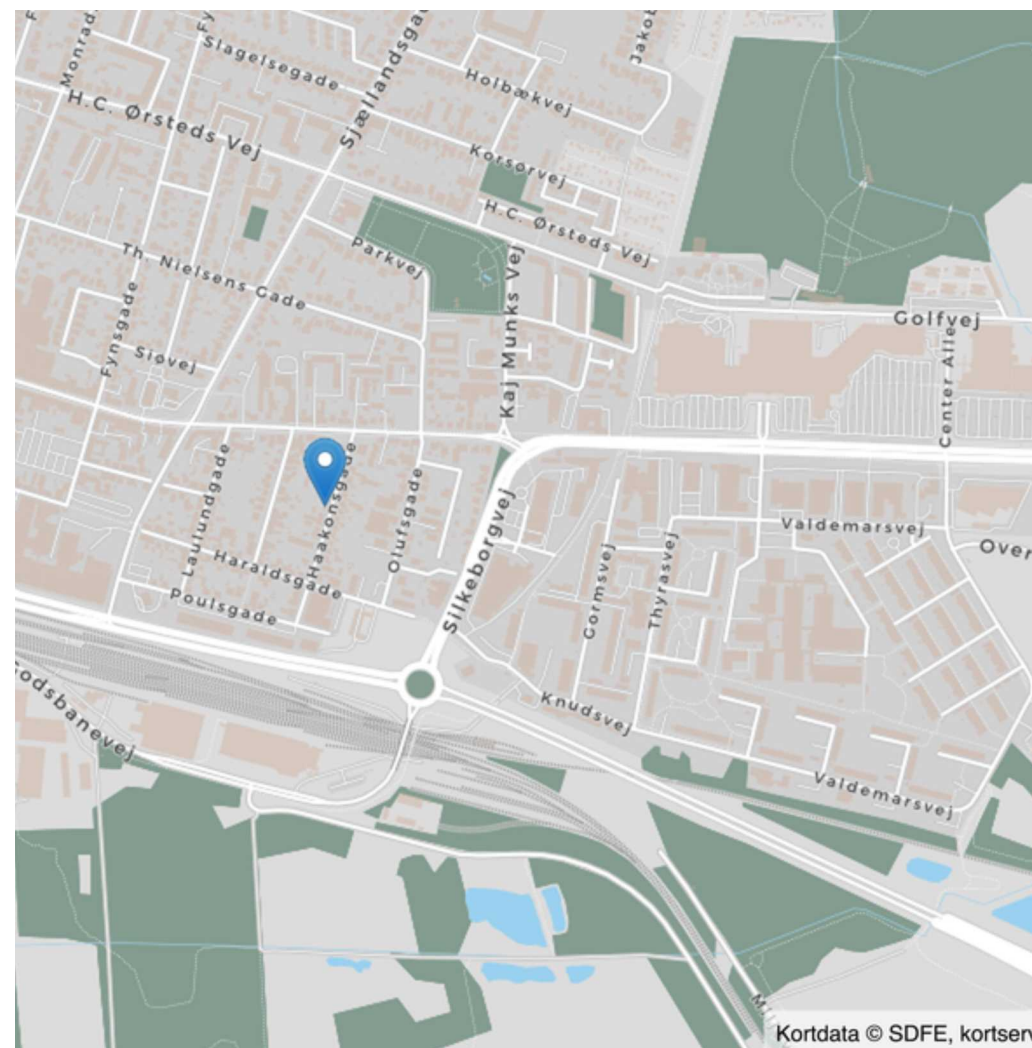
Adresse: Haakonsgade 14, 7400 Herning
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 479-2284
Ejerudgift/md.: 1.901

Dato: 15.02.2021



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Haakonsgade 14, 7400 Herning
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 479-2284
Ejerudgift/md.: 1.901

Dato: 15.02.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 146 b Herning Bygrunde
BFE-nr.: 5696078
Zonestatus: Byzone
Vand: Herning Vand
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1932

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.500.000 kr.
Heraf grundværdi: 469.600 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 950.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 341.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 404 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 78 m²
Kælderareal: 64 m²
Udnyttet tagetage: 52 m²
Boligareal i alt: 116 m²
Andre bygninger: 31 m²
- heraf Carport 20 m²
- heraf Udhus 11 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 15.01.2021

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab: LG **Emhætte:** Ukendt mærke **Kogeplade:** Brandt Blomberg **Indbygningsovn:** Brandt Blomberg
Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Haakonsgade 14, 7400 Herning
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 479-2284
Ejerudgift/md.: 1.901

Dato: 15.02.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.603 Forbrug: 20.220,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2020 kr 11.130,30

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 19.04.2018 med energiklassifikation: D.



Adresse: Haakonsgade 14, 7400 Herning
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 479-2284
Ejerudgift/md.: 1.901

Dato: 15.02.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	7.013	Kontantpris/udbetaling	2.895.000
Husforsikring	4.400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.429
Ejendomsværdiskat	8.740	Tinglysningsafgift af skødet	19.150
Renovation	2.193		
Skorstensfejning	353	I alt	2.920.579
Rottebekæmpelse	112	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.	
Ejerudgift i alt 1 år	22.810		

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.706 md./ 140.469 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.249 md./ 122.987 år v/25,89%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.02.2021

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Haakonsgade 14, 7400 Herning
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 479-2284
Ejerudgift/md.: 1.901

Dato: 15.02.2021

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	2.118.606	2.118.606	2.148.395	DKK	2	115.394	27,75	2,63			Nej	

Standardfinansieringsforbehold:

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.

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.