

Salgsopstilling

Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Skøn murermestervilla beliggende centralt i Engesvang

- Mulighedsrig villa i naturskønt og børnevenligt område
- Tæt på skole, institution, indkøb og station
- Gode pendlerforhold til Silkeborg, Viborg, Aarhus og Herning
- God, brugbar kælder med egen indgang, bryggers, gæstetoilet og disponible rum
- Stueplan med separat køkken, rummelig stue, badeværelse og entré
- Førstesal med to værelser, det ene kan deles i to
- Sydvestvendt, delvist overdækket terrasse samt terrasse i kælderplan
- Nem og overskuelig have
- Kort afstand til Bølling sø med vandreruter og badebroer
- Ideel for familien eller køberen, der vil sætte sit eget præg
- Vinduer og tag er skiftet

Bolig: 123m² **Byggeår:** 1946

Værelser: 2 + 2 disp. i kælder

Kælder: 72m²

Grund: 480m²

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: Søren Bregnhøj

Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025



Skøn muremestervilla beliggende centralt i Engesvang

På Gl Kongevej 71 udbydes en mulighedsrig villa: til dig, der gerne vil sætte dit eget præg og kan se mulighederne, eller måske til familien, som har en drøm om at bo i en børnevenlig og naturskøn by med optimale pendlerforhold – lidt uden for Silkeborg.

Engesvang giver nogle hyggelige, naturskønne rammer om tilværelsen. Byen blomstrer med et aktivt foreningsliv og et godt fællesskab, og omgivelserne er utroligt børnevenlige. Du kan gå til skolen på få minutter, og til fods finder du ligeledes en integreret institution, der åbnede i 2020. Alt ligger helt tæt på: indkøb og Engesvang St. Derfor vil der, hvad enten du tager bilen eller benytter dig af offentlig transport, kun gå 20 minutter, fra du træder ud ad hoveddøren, og til du står i hjertet af Silkeborg. Også både Viborg, Aarhus og Herning er der gode pendlerforhold til. Gåafstanden til skønne Bølling Sø med vandruter og badebroer sætter prikken over i'et.

Villaen rummer 123 m² samt en god og brugbar kælder på 72 m² med egen indgang. Sidstnævnte består af et bryggers med vaskefaciliteter, et gæstetoilet og disponible rum. Her kan der f.eks. indrettes en gæsteafdeling. I stueplan har du et separat køkken, en rummelig stue og et badeværelse samt en entré/gangareal, der tilgås fra et overdækket indgangsparti. Førstesalen supplerer med to værelser - det ene kan deles i to. Du får med andre ord et godt udgangspunkt.

Det er desuden et oplagt køb for dig, der ønsker luft i økonomien til at udleve diverse projekter og sætte dit eget præg. Mulighederne er mange.

I stueetagen kan du via køkkenet fortsætte ud til en hævet, sydvestvendt og delvist overdækket terrasse. Den har godt med plads til udemøbler og placerer sig over en terrasse i kælderplan. Begge vender ind mod baghaven, og der er gode betingelser for sol i løbet af dagen.

Det er samtidig en dejlig nem og overskuelig have, du får fingrene i.

Andre oplysninger: Mulighed for hurtig overtagelse. Opvarmes med fjernvarme

CD BOLIG - LENE BANG & SØREN BREGNHØJ

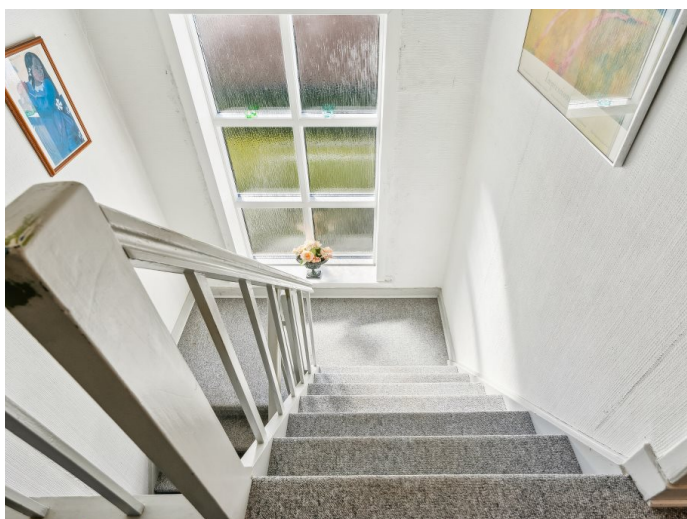
Borgergade 14
8600 Silkeborg
silkeborg@cdbolig.dk
Tlf. 86 38 23 00
www.cdbolig.dk



Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025



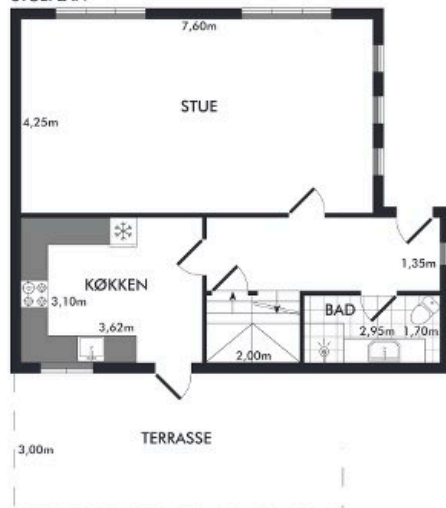
Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025



STUEPLAN



1. SAL



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 3fh Engesvang By, Engesvang
BFE-nr.: 4037772
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.044.000,00
Grundværdi: 263.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 835.200,00
Grundlag for grundskyld:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Kølefryseskab mærke:
type: Indbygningsovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	480 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.10.1931 Dok om byggelinier mv
22.9.1987 Dok om fjernvarme/anlæg mv
12.7.1991 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
6.6.1997 Lokalplan nr. 65.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Tryk Forsikring - 605 5.000.650.062

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.100,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Beregnet forbrug iflg. energimærke 2025 kr. 22.100,-

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Om boligskat – ejerbolig med beskatning på foreløbigt grundlag

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.259,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.914,64	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 8.368,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 77,54	I alt
Renovation 2025	kr. 2.944,24	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse m.m.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.563,94	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.588 md./ 67.054 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.478 md./ 53.740 år v/ 26,07 %

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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/landingside>

Adresse: Gl Kongevej 71, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 34090001257
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 26.3.2025

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	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0				

"Vi lever af at sælge folks bolig. Deres hjem. Det skal være en god oplevelse"

Gennem en engageret og vedholdende indsats har vi udviklet os til en af områdets største og selvstændige ejendomsmæglerforretninger.

Vores lokalkendskab er suverænt med mere end 35 års lokal mæglererfaring i Silkeborg.

Vi engagerer os i lokalsamfundet og støtter lokalsporten - fra glade amatører til eliteniveau.

Vi er selvstændige mæglere og koncentrerer os om at sælge din bolig - ikke et bank- eller realkreditlån. Vi har ikke ambitioner om at blive områdets største mæglerforretning, dog bliver vi ved med at være den bedste. Ejendomsmæglerne Søren Bregnhøj, Lene Bang samt Marianne Nørgaard og Andreas Nørgaard står for boligsalget i Silkeborg og omegn.

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris.

Kontakt os for en fremvisning på tlf.: 86 38 23 00