



REAL

Herredsvejen 183, Troestrup 9500 Hobro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	550.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.039	Grund m2	740
Byggear	1935	Energimærke	E

Sagsnr. **493-5401**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Naturskønt beliggende med smuk have
- * 4 gode værelser
- * Kælder med bryggers, gildesal og gode disp. rum/værelser.

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 Havvig



Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025

Velkommen til Herredsvejen 183 – her er plads til livet!

Drømmer du om en rummelig villa i smukke, naturskønne omgivelser, men stadig med nem adgang til hverdagens gøremål? Så er denne charmerende treplansvilla i Troestrup lige noget for dig.

Boligen rummer hele **222 veludnyttede kvadratmeter** fordelt på tre plan. Her får du blandt andet en lys og indbydende stue i åben forbindelse med køkken/alrum – det perfekte samlingspunkt for familie og gæster. Fra stuen er der udgang til den store terrasse, der smyer sig rundt om huset og inviterer til både sol, hygge og afslapning.

På førstesalen finder du **fire gode værelser**, hvoraf ét har egen altan med udsigt til det flotte landskab og den frodige have. Badeværelset er flot moderniseret med bruseniche.

Underetagen er et kapitel for sig selv – her er både bryggers, to disponible rum og en stor gildesal, som kan bruges til alt fra fester til hobbyrum. Hertil kommer en **garage på 21 kvm.**

Haven er et sandt fristed med smukke bede, hyggelige kroge og masser af plads til leg og ro. Indkørslen er elegant anlagt med belægningssten, der fører op til huset og garagen.

Beliggenheden giver ro og natur, men du har samtidig kort afstand til både Klejtrup og Bjerregrav med indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Viborg, Hobro og Randers nås også nemt i bil.

?ta-start="1468" data-end="1547">Sælger er i en situation, hvor boligen skal sælges nu – så kom med dit bud!

Denne villa er ideel til familien, som ønsker både plads, natur, tryghed og nærhed til byens bekvemmeligheder.

Book en fremvisning allerede i dag på tlf. 8667 1400 – vi glæder os til at vise dig rundt!

Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025



Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

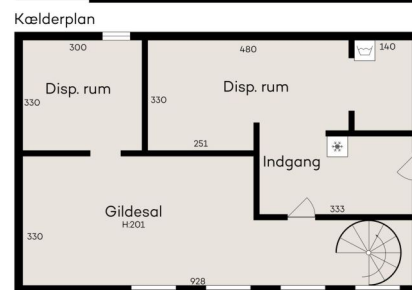
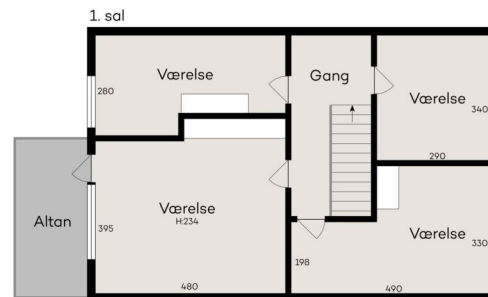
Dato: 04.12.2025



Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Stueplan

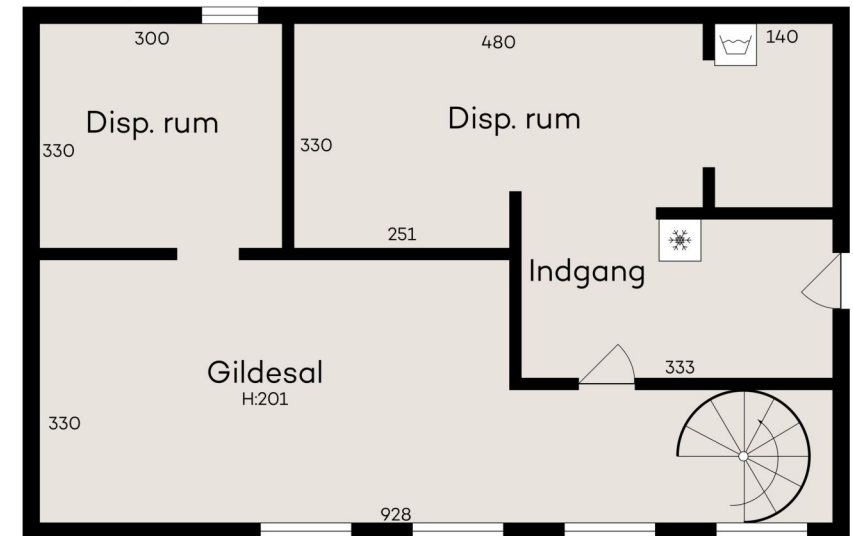
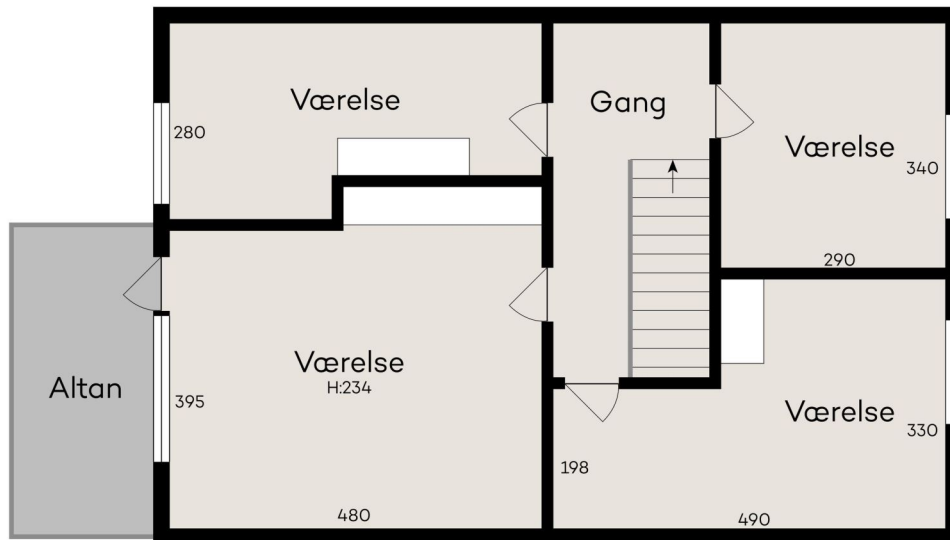


Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 04.12.2025



Kælderplan

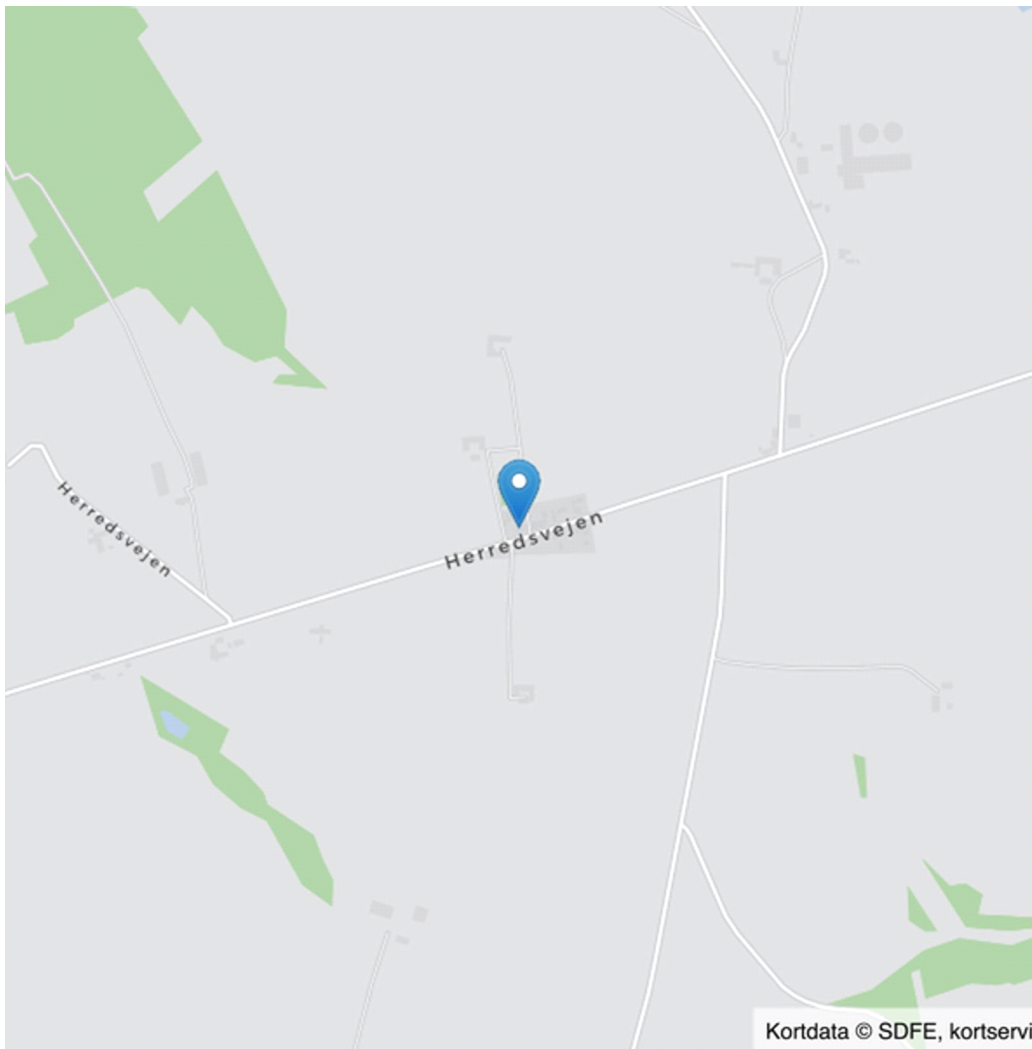


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025



Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1 h Troestrup By, Hersom
BFE-nr.:	3458316
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Klejtrup vand
Vej:	Offentlig
Kloak:	septiktank og sivebrønd
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	648.000 kr.
Grundværdi:	170.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	518.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	136.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	740 m ²
- heraf vej	50 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m ²
Garage:	21 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

* 04.06.1964 - Dom om adgangsbegrænsning mv

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune

Tilbehør:

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

1 indbygningsovn Mrk. Blomberg År: 2022, 1 Induktions kogeplade, 1 køleskab, 1 emhætte, 1 integreret mikroovn, 1 tørretumbler, 1 vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos IF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.006 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejers forbrug ca. 2000 l. olie
el kr. 5300,-

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.644	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	1.564	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	3.858	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	563.150
Skorstensfejning	kr.	446			
genbrugspladsgebyr	kr.	1.141			
rottebekæmpelse, anslået	kr.	32			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

12.466

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.944 md./ 35.326 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.382 md./ 28.586 år v/26,43%
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: 04.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Herredsvejen 183, Troestrup, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 493-5401
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 04.12.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400