



REAL

Hyldemosevej 8, Hammershøj, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	1.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.256	Grund m2	1.018
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **492240109**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Hyldemosevej 8, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492240109
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 27.05.2025



Beskrivelse:

Er du på udkig efter et hjem, hvor alt er klar til at byde dig velkommen?

Så er denne ejendom på Hyldemosevej 8 lige noget for dig! Her får du en bolig i moderne og flot stand, der er skræddersyet til både familielivet og til dem, der ønsker komfort og kvalitet.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af lyse og åbne rum, der skaber en skøn atmosfære. Det stilrene køkken er funktionelt og elegant indrettet med alt, hvad du behøver, for at gøre madlavningen til en fornøjelse. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, hvor der er masser af plads til både afslapning og hyggelige stunder med familien. Store vinduespartier lader lyset strømme ind og giver en følelse af rummelighed og varme. Soveværelserne er velplacerede med god skabsplads og masser af muligheder for at skabe din egen personlige stil. Badeværelset er ligeledes moderne og elegant med lækre detaljer og funktionelle løsninger.

Udendørs finder du en hyggelig have og en dejlig terrasse, som er perfekt til at nyde de lune sommeraftener eller til at invitere vennerne over til en grillmiddag. Haven er nem at vedligeholde og giver masser af plads til både leg og afslapning.

Hyldemosevej 8 ligger i et attraktivt og roligt område, hvor du har alle hverdagens fornødenheder tæt på – skoler, indkøb, og fritidsaktiviteter er lige i nærheden, og der er nem adgang til offentlig transport og naturskønne områder.

Et moderne hjem med en fantastisk beliggenhed – klar til at byde dig velkommen.

Kontakt os i dag for en fremvisning, og oplev alt, hvad denne skønne ejendom har at tilbyde.

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.

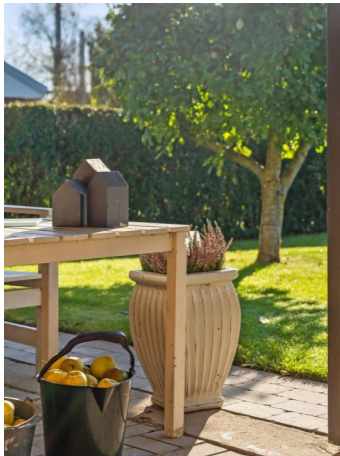
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Hyllemosevej 8, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492240109
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

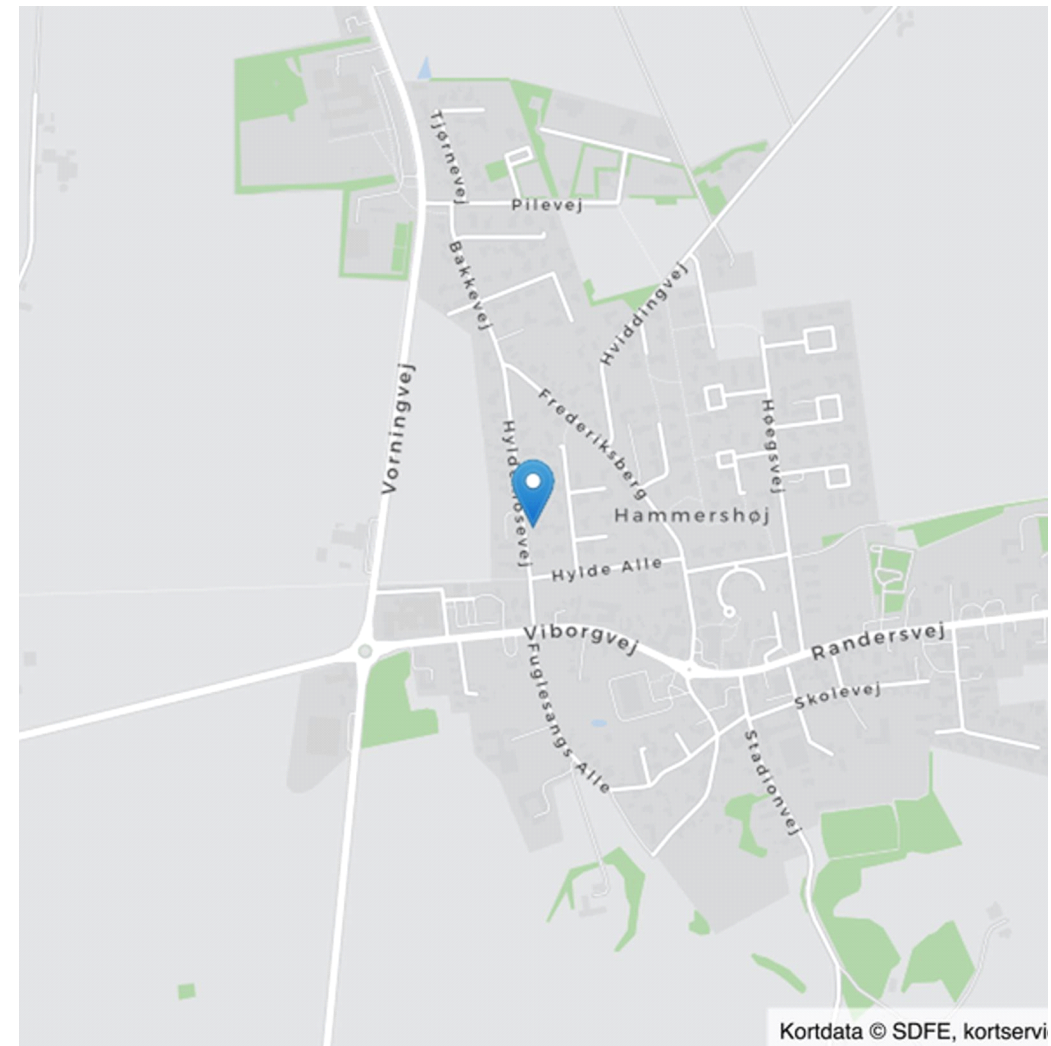
Dato: 27.05.2025



Adresse: Hyldeposevej 8, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492240109
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 27.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hyldeposevej 8, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492240109
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 27.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2 ax Neder Hammershøj By, Hammershøj
BFE-nr.: 3468511
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør: 1.018 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 121 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Andre bygninger: 64 m²
- heraf Garage 64 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 980.000 kr.
Grundværdi: 301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 784.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Nr. 1 lyst d. 13.01.1942 Tillægstekst Dok om medlemspligt mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 1 lyst d. 13.01.1942 lbnr. 6500-69 Tillægstekst Dok om medlemspligt mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 69_C_683

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Indbygningsovn: Miele

Kogeplade: Miele

Emhætte: Elica

Opvaskemaskine: Miele

Køleskab: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Version 3.5 E/SO COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Eiendomsmæglerforening Side 3



Adresse: Hyldemosevej 8, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492240109
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 27.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	3.728	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.297
Husforsikring	kr.	3.676	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	2.508	I alt	kr.	1.261.647
Genbrugsgebyr	kr.	1.159			

Ejerudgift i alt 1 år

15.069

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.882 md./ 82.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.533 md./ 66.393 år v/25,80%
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: 22.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Hyldemosevej 8, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492240109
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 27.05.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	369.202	369.202	372.170	DKK	3,5	31.265	18,00	4,05			Nej	
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	53.329	53.329	54.554	DKK	3,5	4.839	18,00	4,90			Nej	

Energimærkning:

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.

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

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate