

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: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025



Velholdt villa på attraktiv hjørnegrund tæt på byliv og natur

På Gl. Århusvej 133 får du en skøn, renoveret villa, perfekt beliggende på en hjørnegrund centralt i Viborg. Her bor du i kort afstand til både byliv, indkøb, daginstitutioner, skoler og smuk natur ved Søndersø og Sønæs.

Villaen fremstår indflytningsklar og rummer 136 m² fordelt på stueplan og 1. sal samt en høj, tør underetage på 78 m². Når du træder ind i huset, mødes du af en lys, flisebelagt entré med god plads til overtøjet. Herfra er der adgang til både underetagen og førstesalen. Via franske døre føres du ind til villaens hjerte – en lys og indbydende stue med åben forbindelse til et pænt HTH-køkken fra 2009 samt en spise-stue med plads til kontorhjørne eller legeområde. Fra stuen er der direkte udgang til en helt lukket terrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener ugeneret.

Stueetagen rummer desuden et lækkert, lyst badeværelse fra 2014. Villaen har fået nyere tag og fjernvarme fra 2022, hvilket gør boligen endnu mere indflytningsklar.

På førstesalen skaber loft til kip og synlige bjælker en hyggelig og charmerende stemning. Her finder du to gode, lyse værelser samt et nyere toilet – og mulighed for at etablere endnu et værelse, hvis behovet opstår.

Den anvendelige underetage byder på et stort renoveret vaskerum, et praktisk thekøkken, badeværelse med bruseniche samt tre disponible rum, som kan bruges til alt fra hobbyrum til hjemmekontor eller teenageafdeling.

Haven er hyggelig og nem at holde med blomsterbede, græsplæne og en flot bøgehæk hele vejen rundt. Her er også en dejlig, lukket terrasse til udeliv og grillhygge.

Hertil kommer en flisebelagt indkørsel og en stor, muret dobbeltgarage med el-porte og god plads til biler, værksted eller opbevaring.

Alt i alt en virkelig dejlig villa med masser af muligheder – perfekt for familien, der ønsker sig et moderne hjem med god plads både inde og ude, tæt på alt, hvad Viborg har at byde på.

Vil du opleve denne skønne bolig? Kontakt os i dag for en fremvisning!

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: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025



Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

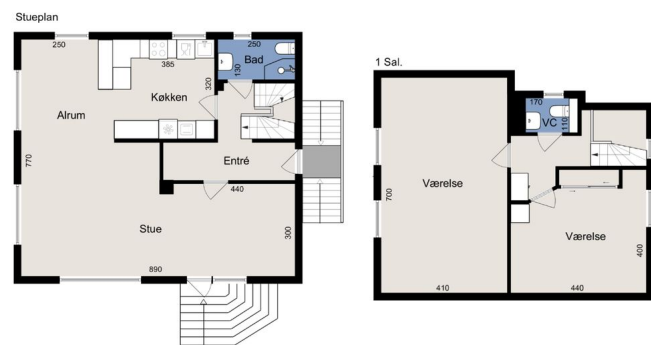
Dato: 27.11.2025



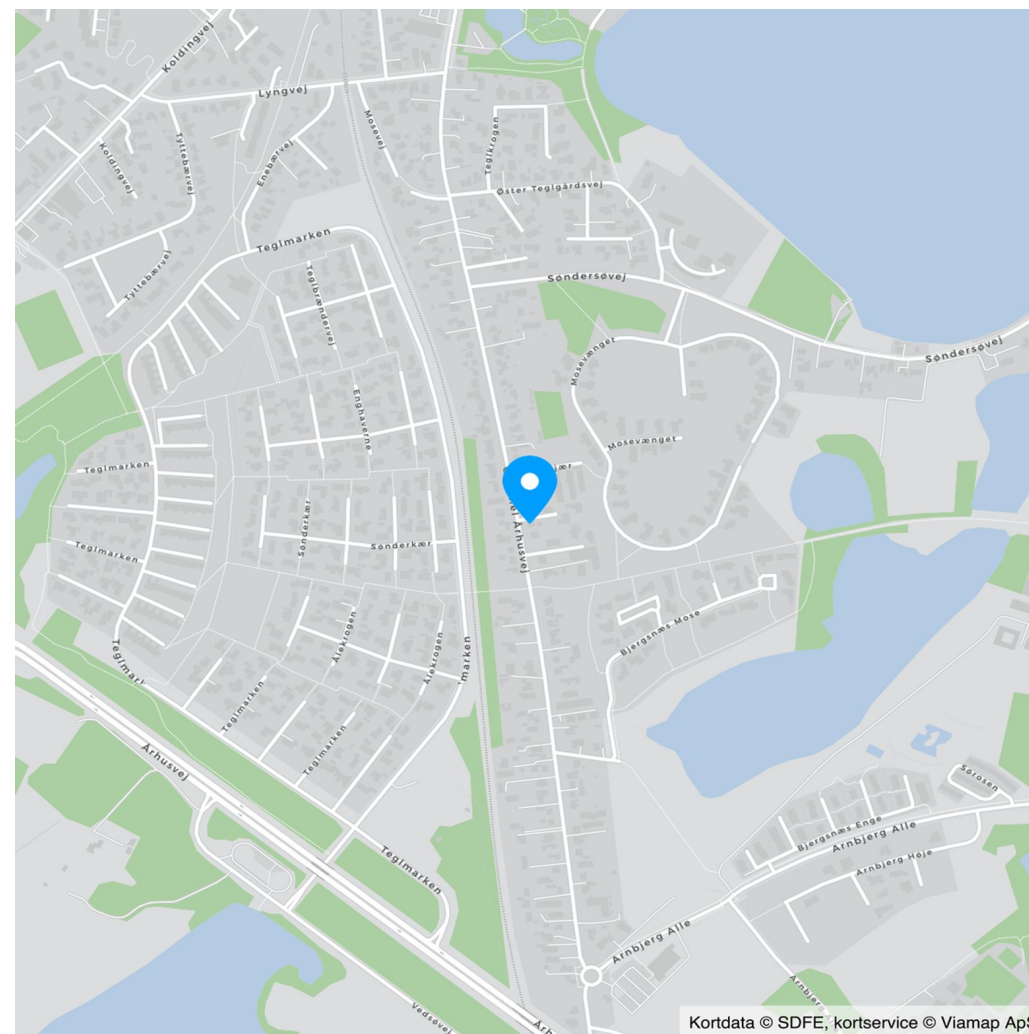
Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Viborg
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1951

Arealer*

Grundareal: 726 m²
Boligareal i alt: 136 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 78 m²
Indbygget garage: 46 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan VIBS.B4.07 - Viborg Syd Blandede boliger
Lokalplan 137_T1 - Boligområde ved Søndersøvej - Mosevænget i Viborg

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 8.069
kr. 8.069

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 0

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: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

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 afgiftspantebreve 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: