



REAL

Vester Altan 44, 9500 Hobro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	1.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.058	Grund m2	808
Byggeår/ombygget	1963/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **466001979**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025



Beskrivelse:

Her er muligheden for at erhverve sig en rummelig og højt beliggende familievilla med flot udsigt over Fyrkat.

Villaen rummer hele 200 boligm² og hertil kommer 45 m² regulær og anvendelig kælder. Der er desuden 21 m² stor garage. Grundarelaet udgør 808 m².

God placering i roligt villakvarter med kort afstand til de daglige fornødenheder i form af skole, daginstitutioner, indkøb, midtbyen m.v..

Indeholder:

Entre med trappe til 1. salen, køkken, bryggers, gæstetoilet, værelse vinkelstue, opholdsstue med trappe til kælderplan samt pejseindsats og adgang til udestue.

1. salen rummer soveværelse og 2 værelser samt badeværelse med adgang til sauna.

I kelderplan er der disponible rum og thekøkken. Kælderplan kan tilgås udefra.

Udbudsprisen rummer mulighed for køber til at modernisere og istandsætte efter egne ønsker og behov.

Kontakt ejendomsmægleren for nærmere informationer, herunder aftale om en uforpligtende 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: Rasmus Moesgaard

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025



Ejendommen



Udsigt



Udsigt



Køkken



Gæstetoilet



Stue

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025



Stue



Værelse



Stue



Stue



Udestue



Værelse

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Kælder



Thekøkken kælder

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025



ALTAN
4,30m
4,70m



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

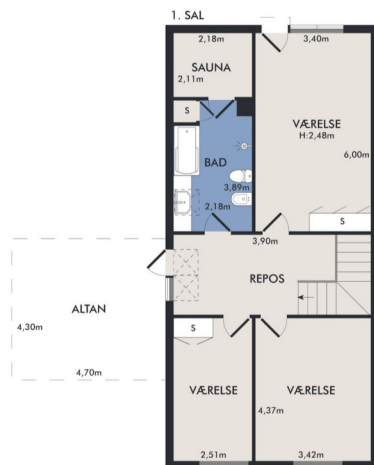
Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025

REAL

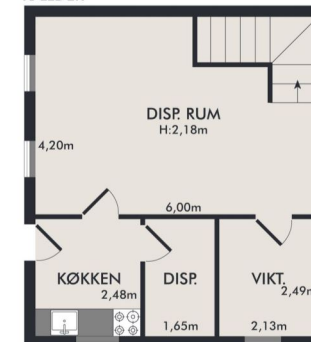


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER

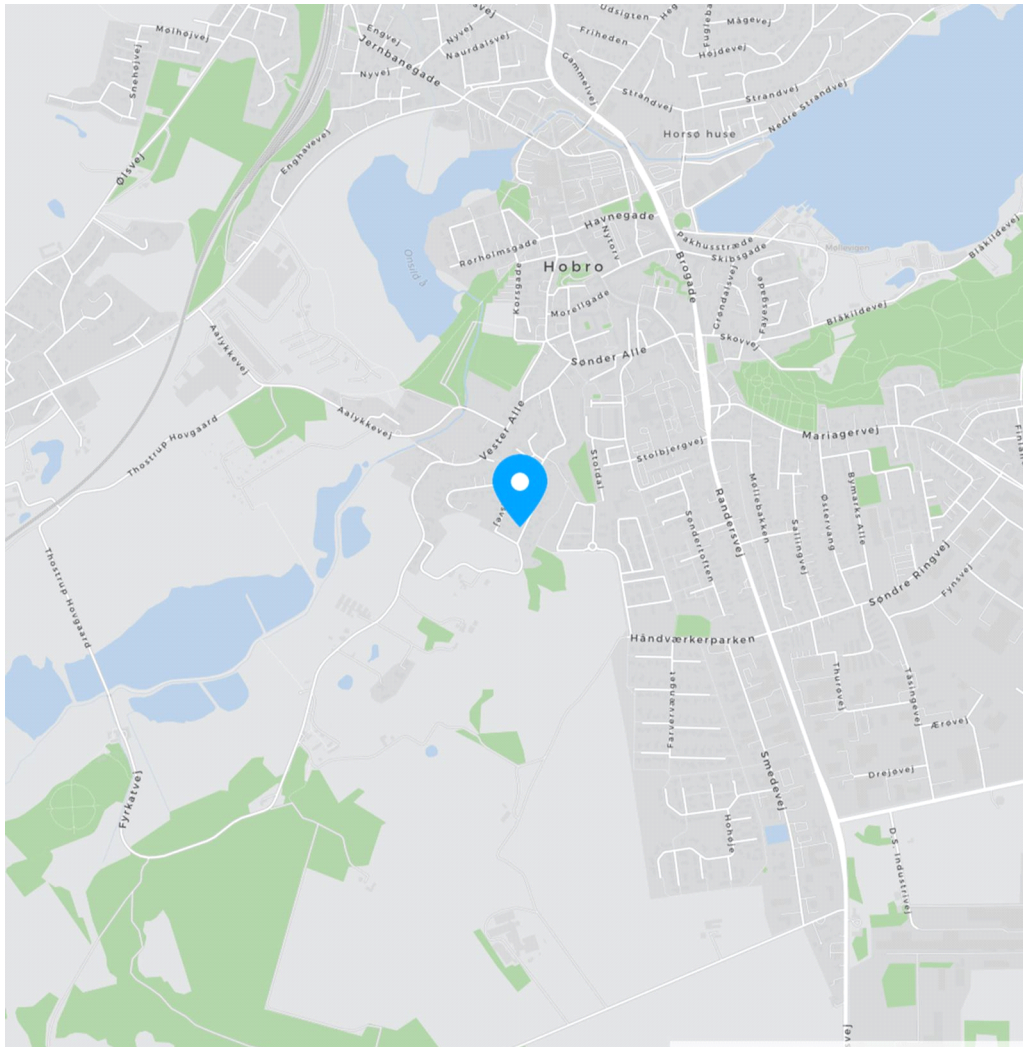


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025



Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	15 be Hobro Markjorder
BFE-nr.:	5601572
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.841.000 kr.
Grundværdi:	485.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.472.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	808 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	45 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:

Lokalplan/kommuneplan:

Kommuneplan (KOB.B.6 Boligområde - Vester Alle, Vester Altan)

Servitutter:

Der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger, men uden garanti for funktionalitet, idet sælger er et dødsbo og ikke kan afgive forklaring om funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Udgift til skøde

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.700 Forbrug: 25.180,00 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats (lukket)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbrug og -udgift består ifølge energimærkning af følgende:

Fjernvarme 25.180 kWh

Elektricitet 2.694 kWh

Fjernvarme kr. 23.100 kr.

El til opvarmning kr. 7.600

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 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: Energimærke C.

Adresse: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.511	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	6.092	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.053	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.313.650
Skorstensfejning	kr.	684	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	113			
Ejerudgift i alt 1 år		24.697			

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 7.019 md./ 84.224 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.590 md./ 67.076 år v/27,05%
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: 20.12.2025
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: Vester Altan 44, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001979
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 21.12.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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 i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomsstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsjendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.