



REAL

Tværgade 14, 9632 Møldrup

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
1.195.000
1.356
1919

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

160
6
1.123
C

Sagsnr. **493-5400**

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: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

4 gode grunde til at købe denne bolig

- * Villaen er beliggende på en attraktiv adresse
- * 2 badeværelser, det ene fra 2021
- * 124 kvm udhus/anneks med mange muligheder
- * 38 kvm dobbelt carport

Området: Møldrup er en aktiv by, der tilbyder alt, hvad du behøver i hverdagen, lige fra indkøbsmuligheder til skoler og fritidsaktiviteter. Byen har også nem adgang til skøn natur og motorvejsforbindelser til Aalborg og sydpå. Den ligger ca. 15 min. kørsel fra Møldrup. Viborg, Hobro og Skive er ligeledes inden for kort køreafstand, hvilket gør beliggenheden yderst attraktiv for både familier og pendlere. Byen byder desuden på skønne rekreative områder med bl. a. Sansehaven, Astruphaven, æblelund, hundeskov og ikke at forglemme Himmerlandsstien, der går lige igennem Møldrup. Med andre ord: en særdeles velfungerende og aktiv by med mange sociale arrangementer hele året igennem.

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: Lene Olesen



Adresse: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025

Drømmer du om et charmerende hjem i en driftig by med alle hverdagens fornødenheder inden for rækkevidde. Så er dette dejlige hus i Møldrup det perfekte valg for dig.

Beliggende på en villavej, tilbyder dette hjem en unik kombination af historie, komfort og fremragende beliggenhed. Dette rummelig hus er fra 1919 og er blevet løbende renoveret og vedligeholdt, senest med nye vinduer og døre i 2013. Huset byder på mange muligheder for at tilpasse det til dine behov og ønsker.

Du bydes velkommen via praktisk og rummelig entre med adgang til et funktionelt HTH køkken med spiseplads, ideelt til madlavning og samvær, moderne badeværelse med bruser og gulvvarme. Derudover er der adgang til ekstra værelse. Fra entreen/mellemgangen er der indgang til dejlig spisestue med stuklofter, perfekt til hyggelige middage + en stor lys stue en suite. Fra mellemgangen er der endvidere udgang til haven. **Fra forgangen er der trappe til 1. sal**, som indeholder stort repos, 2 værelser, soveværelse med hyggelige skråvægge samt badeværelse fra 2021.

Endvidere mindre kælder, hvor man i dag finder fjernvarmeanlægget - her der bl.a. mulighed for at indrette mindre vinkælder m.m.

Ekstra bygninger:

Endvidere hører der til ejendommen, stor dobbelt carport med markise. Som rosinen i pølseenden finder man et stort anneks, som har været benyttet til stald og forretning og udstilling. På 1.salen der findes der flere disponible rum , hvoraf flere er i boligstandard med sjæl, charme og potentiale.

Den hyggelige have er hovedsageligt anlagt med græs, hvilket gør den nem at vedligeholde og skaber en ramme for udendørs aktiviteter og afslapning. Huset opvarmes effektivt med fjernvarme, hvilket sikrer en stabil og økonomisk varmekilde.

Dette gule hus med betontagsten venter blot på nye ejere, der kan se charmen og mulighederne i denne fantastiske ejendom.

Kom og oplev det selv - her får du et hjem med sjæl og potentiale.

Kontakt os for en fremvisning og lad os vise dig dette vidunderlige hjem i Møldrup.

tlf. 86671400
mail: 8800@mailreal.dk

Adresse: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025



lyst køkken med spiseplads



Køkken fra en anden vinkel



Stor opholdsstue



Opholdsstue og stue ensuite



Spisestue



Spisestue med stuklofter

Adresse: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025



Flot badeværelse med gulvvarme



Soveværelse



Badeværelse på 1.sal fra 2021



Soveværelse



Have med anneks



Det gule hus set fra haven

Adresse: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	13 g V. Tostrup By, V. Tostrup
BFE-nr.:	3463968
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Møldrup Vand
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1919

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	842.000 kr.
Grundværdi:	190.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	673.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	152.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.123 m ²
- heraf vej	80 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	38 m ²
Udhus:	69 m ²
Loftsrum:	55 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- * 16.12.1897 - Dok om vej mv, fælles lergrav ang overenskomst mht skellene
- * 01.11.1906 - Dok om færdselsret mv
- * 17.07.1913 - Dok om færdselsret mv
- * 18.01.1923 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- * 28.09.1931 - Dok om færdselsret mv
- * 30.01.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Møldrup blandede boliger, plannr.: MØLD.B4.01
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplantillæg: Planens navn: Møldrup bymidte, plannr.: MØLD.C1.01.T68
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 22.270,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 C.

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.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.435	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.748	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.104	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.212.050
genbrugsplads	kr.	1.141			
rottebekæmpelse, anslået	kr.	65	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		16.274			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.345 md./ 76.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.136 md./ 61.630 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: Tværgade 14, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5400
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

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