

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 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



Denne moderne villa i Viborgs sydlige bydel kombinerer velfungerende indretning med gennemførte moderniseringer, der gør boligen både funktionel og stilfuld.

I løbet af de seneste år er der blevet udført en række veludførte opdateringer, hvilket gør boligen næsten 100% indflytningsklar uden behov for større renoveringsudgifter i de kommende år. Fra 2000-2004 blev vinduerne skiftet, og det store vinduesparti i stuen blev opdateret i 2018. Desuden er der lavet udhæng i zink, og taget blev udskiftet i 2018 med tagpap og listedækning. Et gasfyr blev installeret i 2010, og både bryggers og badeværelse blev moderniseret henholdsvis i 2018 og 2020. Gulvbelægningerne er ligeledes skiftet i næsten hele huset, og der blev installeret et nyt Vordingborg-køkken i 2018.

Indretningen er praktisk og gennemtænkt, med opholdsafdelingen i den ene ende af huset og værelsesafdelingen i den modsatte ende. Entréen er centralt placeret og giver adgang til fordelingsgangen og det store åbne køkken/alrum/stue. I værelsesafdelingen findes et flot badeværelse med gulvvarme, et rummeligt værelse (oprindeligt to værelser), et ekstra værelse og et soveværelse. Den anden del af boligen består af et godt bryggers og et imponerende køkken, som er i åben forbindelse med alrummet/stuen. Herfra er der adgang til en hyggelig stue med pejs og et stort vinduesparti, der giver smuk udsigt til terrassen og haven.

Udenfor finder man en stor flisebelagt indkørsel, og fra carporten er der adgang til et fantastisk opholdsareal ved den sydvendte gavl, hvor der er både terrasse og legeområde med flot udsigt over haven. Haven tilbyder masser af plads til aktiviteter, herunder en bålplads, drivhus og havehus – kun fantasien sætter grænser. Når aftenen falder på, kan de lange sommeraftener nydes på den vestvendte terrasse.

Denne villa tilbyder både moderne komfort og mange muligheder for at skabe hyggelige stunder både inde og ude.

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 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



Set fra haven



køkken



spisestue



spisestue



stue

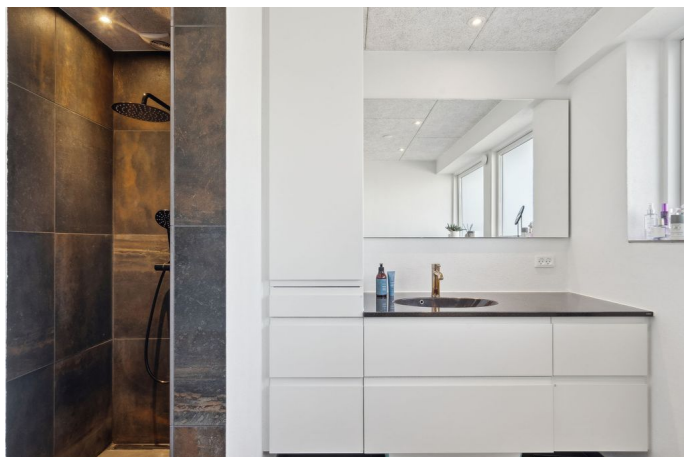


soveværelse

Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



badeværelse



værelse



udendørs



badeværelse



badeværelse



indendørs

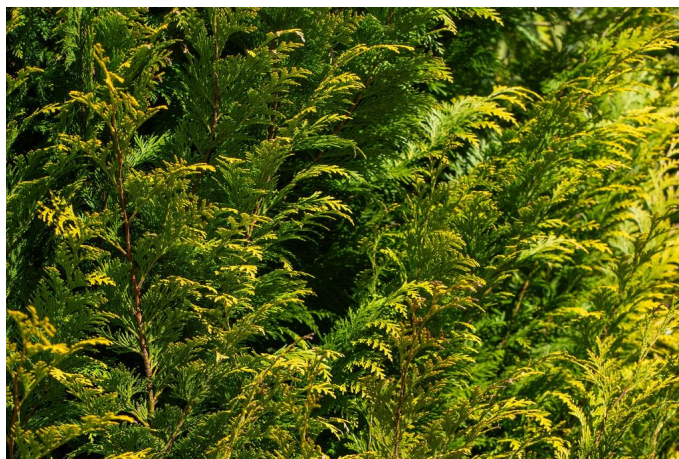
Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



indendørs



udendørs



stue



indendørs



indendørs



set fra haven

Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



set fra vejen



værelse



stue



gang



stue



stue

Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



terrasse



terrasse



bryggers



terrasse



set fra haven



terrasse

Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



set fra haven



udendørs



terrasse

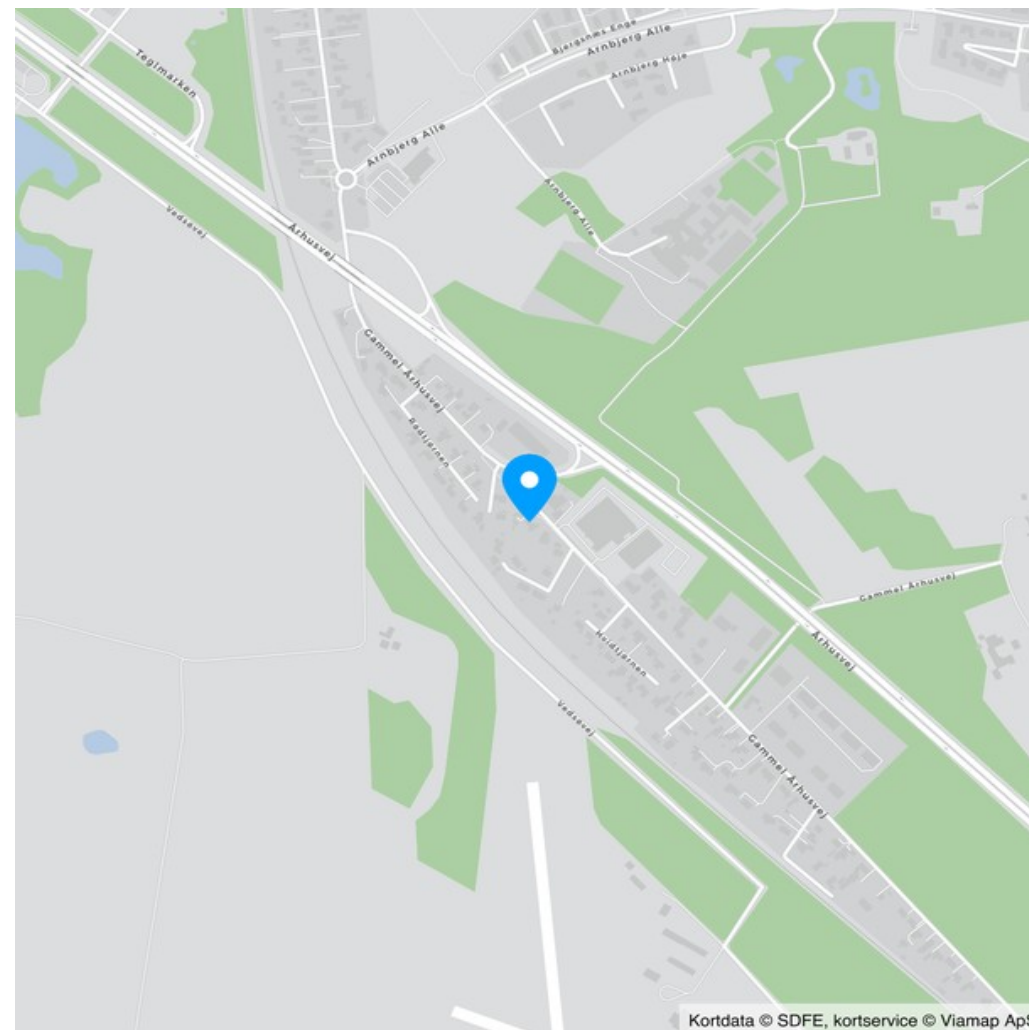
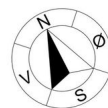


terrasse

Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 23.06.2025

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Arealer*

Grundareal udgør:	1.354 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	145 m ²
- Heraf Indbygget garage	20 m ²
- Heraf Indbygget udhus	8 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Andre bygninger:	m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutur

Ingen

Planer

Ingen

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

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

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 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 9.080
kr. 9.080

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link
<https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025

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: