

Asmildvej 1, 8800 Viborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**170**
Kontant	**3.695.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.720**	Grund m^2	**1.593**
Byggeår	**1950**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **492260185**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Asmildvej 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492260185
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.10.2026



Charmerende og velholdt murermestervilla i attraktive omgivelser

På Asmildvej 1, 8800 Viborg udbydes denne indbydende murermestervilla fra 1950, som fremstår i flot og løbende vedligeholdt stand både ude og inde. Her får du en klassisk bolig med moderne komfort og en attraktiv beliggenhed tæt på både Viborgs søer og byens centrum.

Ejendommen opvarmes med luft-til-vand varmepumpe, hvilket sikrer en energieffektiv og fremtidssikret løsning. Villaen er ideel til familien, der ønsker god plads både inde og ude – på en stor grund på hele 1.593 m² med flere skønne opholdsrum, terrasser og en dejlig have.

Til ejendommen hører desuden garage samt gode udhuse med fine opbevaringsmuligheder.

Indendørs bydes man velkommen i en entré med gulvvarme og adgang til en lys og indbydende stue, som ligger i åben forbindelse med et Designa køkken/alrum. Her er der en skøn rummelighed og et naturligt samlingspunkt for familien. Fra både stue og alrum er der flere udgange til de solrige terrassemiljøer og den store have, hvilket skaber en smuk sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Stueetagen rummer endvidere et gæstetoilet samt et godt værelse med direkte udgang til haven – oplagt som kontor, gæsteværelse eller forældreafdeling.

På førstesalen findes en fordelergang med adgang til fire gode værelser samt et badeværelse med brus og et dejligt naturligt lysindfald.

Kælderen fremstår god og anvendelig og indeholder flere disponible rum samt vaskerum og gode opbevaringsmuligheder, hvilket giver ekstra funktionel plads til familien.

Alt i alt en indflytningsklar og stemningsfuld villa med mange muligheder – en bolig der virkelig skal opleves.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Asmildvej 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492260185
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.10.2026



FLOT villa med garage og skøn have.



Flot Designa køkken



Spise- og opholdsstue med udgang til terrassen.



I alt 5 gode værelser.



Flot lyst badeværelse med brus.



Top charmerende have med flere skønne kroge.

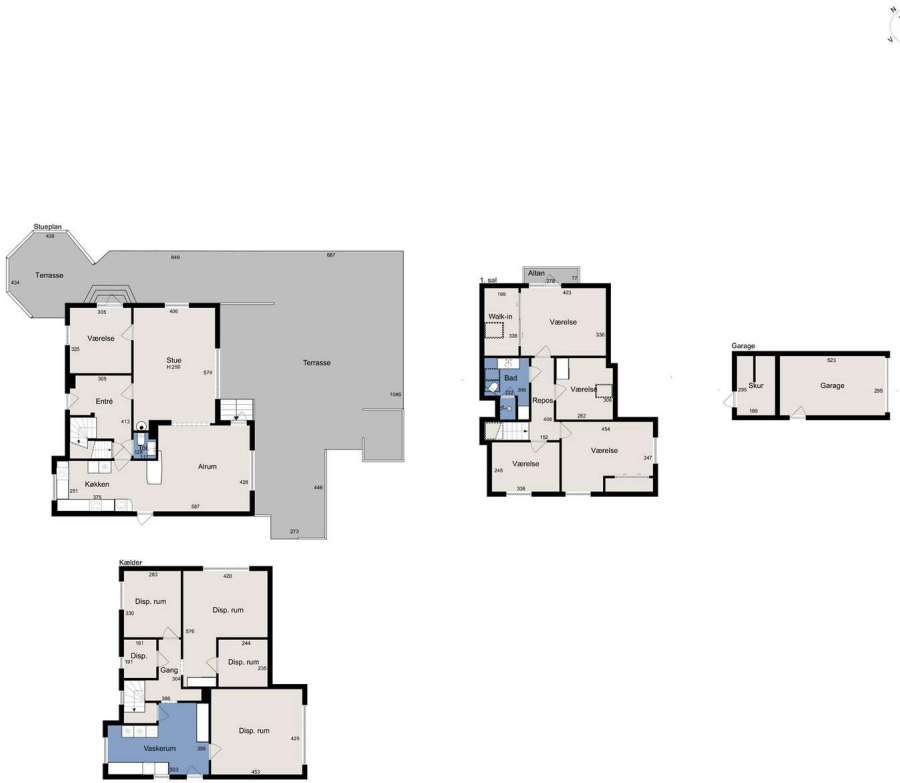
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Asmildvej 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

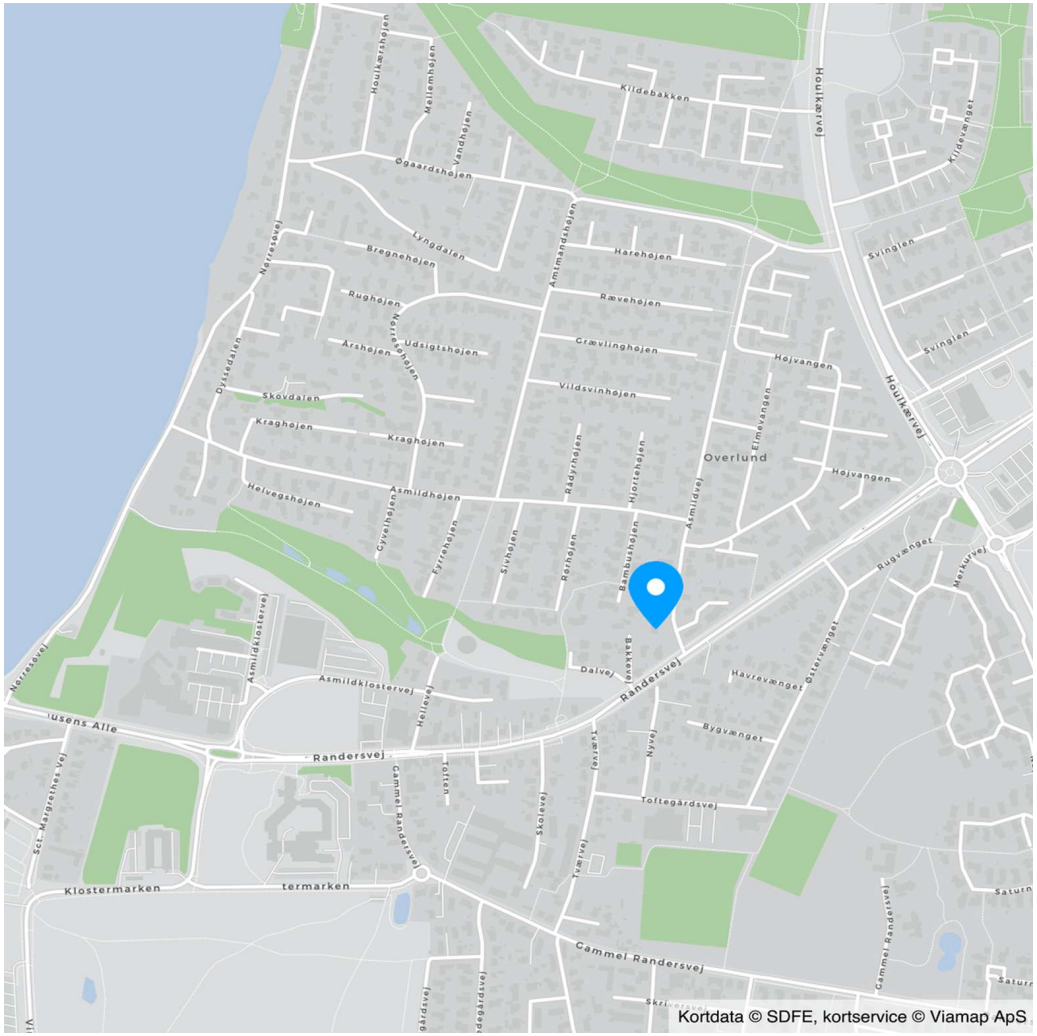
Sagsnr.: 492260185
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Asmildvej 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492260185
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	16be Overlund By, Asmild
BFE-nr.:	3450516
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.282.000
Grundværdi:	1.289.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.825.600
Grundlag for grundskyld:	1.031.200

Arealer**

Grundareal:	1.593 m²
Boligareal i alt:	170 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	94 m²
Garage:	29 m²
Udhus:	8 m²
Drivhus:	9 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 14.06.1940 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 16.02.1966 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer
Kommuneplan VIBØ.B1.03 - Viborg Øst Åben-lav boliger

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Bosch, Induktion), Ovn (Siemens , Indbygningsovn), Køleskab (Siemens), Fryser (AEG, skabsfryser), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (AEG), Ovn (Siemens , kombiovn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Asmildvej 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492260185
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.400 Forbrug: 7.221 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Asmildvej 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492260185
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.311
Grundskyld	kr.	11.859
Renovation, genbrugsgebyr, skorstensfejning, rottebekæmpelse	kr.	4.532
Husforsikring	kr.	6.939
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.641

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	3.728.467

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.690 md. / 260.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.073 md. / 204.870 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Asmildvej 1, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 3.695.000	Sagsnr.: 492260185 Ejerudgift/md.: kr. 2.720	Dato: 28.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 150.000 Nr. 4: hovedstol kr. 1.806.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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