

REAL



Rønnevej 3, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.807	Grund m ²	788
Byggeår	1952	Energimærke	C

Sagsnr. **492260153**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / 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: Rønnevej 3, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260153
Ejerudgift/md.: kr. 1.807

Dato: 13.06.2026



Drømmer du om en klassisk muremestervilla med sjæl, charme og en attraktiv beliggenhed? Så bør du opleve Rønnevej 3 i Viborgs populære vest-by. Her får du en bolig med masser af muligheder, hvor du har chancen for at skabe dit helt eget drømmehjem i rolige og veletablerede omgivelser. Ejendommen er beliggende med kort afstand til Viborg centrum samt gode indkøbsmuligheder, skole, institutioner og fritidsaktiviteter. Området er særligt attraktivt for både børnefamilier og dem, der ønsker en central beliggenhed kombineret med hyggelige villaveje og grønne omgivelser.

Villaen fremstår med den klassiske muremesterstil, som mange holder af – med gode proportioner, charmerende detaljer og en planløsning med masser af potentiale. I stueetagen finder du et stort charmerende Invita køkken med god spiseplads og et dejligt lysindfald. Går du videre igennem den franske dør, finder du en hyggelig lille kaffestue med gennemgang til den store lyse stue i husets tilbygning, som rummer masser af plads og højt til loftet. I stueetagen finder du også et ekstra værelse. Drømmer du om et badeværelse i stueetagen, er der let adgang til etablering af både toilet og bad i værelset eller i en del af kaffesstuen, idet der er adgang til både vand og faldstamme i stueetagens værelse, der støder op til kaffestuen. 1. salen rummer 2 lyse værelser med fælles indgang, men med mulighed for at der let kan etableres egen adgang til det andet værelse. 1. salen rummer desuden et badeværelse. Den lyse og tørre kælder har netop fået nyt gulvtæppe og fremstår med et dejligt stort og lyst rum samt stort badeværelse hvor der er klargjort til badekar eller spabad. Huset trænger nogen steder til modernisering, men rummer mange kvaliteter og giver en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg og skabe en bolig præcis efter egne ønsker og behov.

Boligen byder på god plads både inde og ude, og udenfor venter en stor skøn og lukket have med hyggelige kroge, flotte beplantninger og masser af stemning. Her er der rig mulighed for at skabe et dejligt udeliv for både børn og voksne.

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: Rønnevej 3, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260153
Ejerudgift/md.: kr. 1.807

Dato: 13.06.2026



Udendørs



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse





Adresse: Rønnevej 3, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

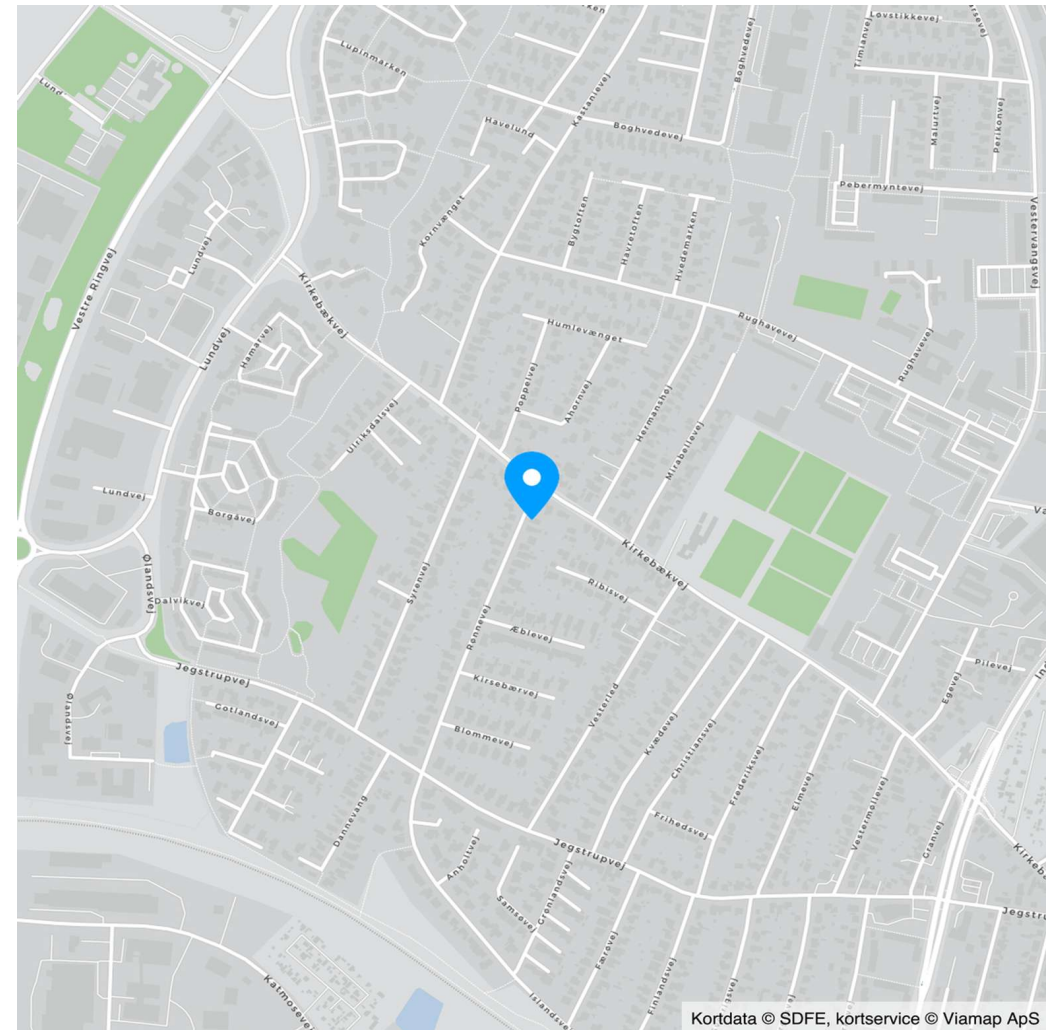
Sagsnr.: 492260153
Ejerudgift/md.: kr. 1.807

Dato: 13.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rønnevej 3, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260153
Ejerudgift/md.: kr. 1.807

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 221at Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5589102
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.474.000
Grundværdi: 668.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.179.200
Grundlag for grundskyld: 534.400

Arealer**

Grundareal: 788 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 53 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: 16.07.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 25.10.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 13.11.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 16.07.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBNV.B1.01 - Viborg Nordvest Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Kogeplade (Bosch), Køleskab (Siemens), Ovn (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Brandt, Medfølger uden ansvar for stand for sælger.), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (CT Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rønnevej 3, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260153
Ejerudgift/md.: kr. 1.807

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.913 Forbrug: 17.797 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rønnevej 3, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260153
Ejerudgift/md.: kr. 1.807

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.014	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.146	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	5.877	I alt	kr.	1.513.917
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.680			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.549 md. / 78.590 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Rønnevej 3, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260153
Ejerudgift/md.: kr. 1.807

Dato: 13.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.051.000
Nr. 6: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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