

Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**149**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.171**	Grund m^2	**1.245**
Byggeår/ombygget	**1927/1992**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **492260120**

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: Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000
Sagsnr.: 492260120
Ejerudgift/md.: kr. 1.171
Dato: 28.10.2026



Charmerende Bolig på Vinkelvej 198 – En Rummelig Perle med Smuk Have.

Velkommen til Vinkelvej 198, en bolig med sjæl, charme og masser af plads. Denne rummelige bolig byder på et hjem, der forener funktionalitet med personlighed, hvilket gør den til en ideel ramme for familielivet. Her får du ikke kun et hus, men et hjem, der emmer af atmosfære og muligheder.

Boligen ligger på en stor grund, hvor du får både en praktisk garage og en smuk have. De gode terrasseafsnit inviterer til afslapning og sociale stunder, mens du kan nyde det uderum, der er til rådighed. Haven er velplejet og giver plads til både leg og ro, samt mulighed for at dyrke dine grønne fingre, hvis du har en passion for havearbejde.

Vinkel er en by med et godt, aktivt lokal samfund, der skaber en tryg og venlig atmosfære. Samtidig ligger Vinkel kun en kort køretur fra Viborg, hvilket giver dig nem adgang til byens mange faciliteter, samtidig med at du nyder roen og freden i de landlige omgivelser.

Denne bolig er perfekt for dig, der ønsker et hjem med både karakter og funktionalitet. Den store grund og den flotte have gør det til et ideelt valg for den haveglade, mens den rummelige bolig giver plads til både hverdagsliv og afslapning. Kontakt os i dag for en fremvisning, Vinkelvej 198 venter på at blive dit nye hjem!

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: Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492260120
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 28.10.2026



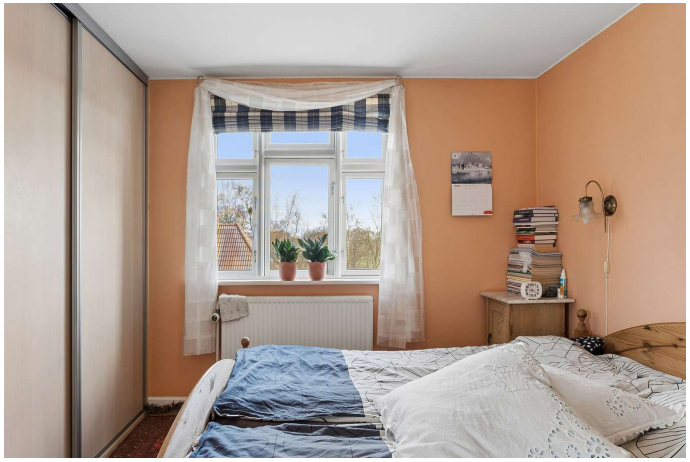
Charmerende hus med garage og skønneste have.



Køkken/alrum i åben forbindelse til hinanden.



Køkken



I alt 4 værelser samt gode disp. rum i kælderen.



I alt 2 badeværelser



2 stuer en suite eller et ekstra værelse i stueplan.

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

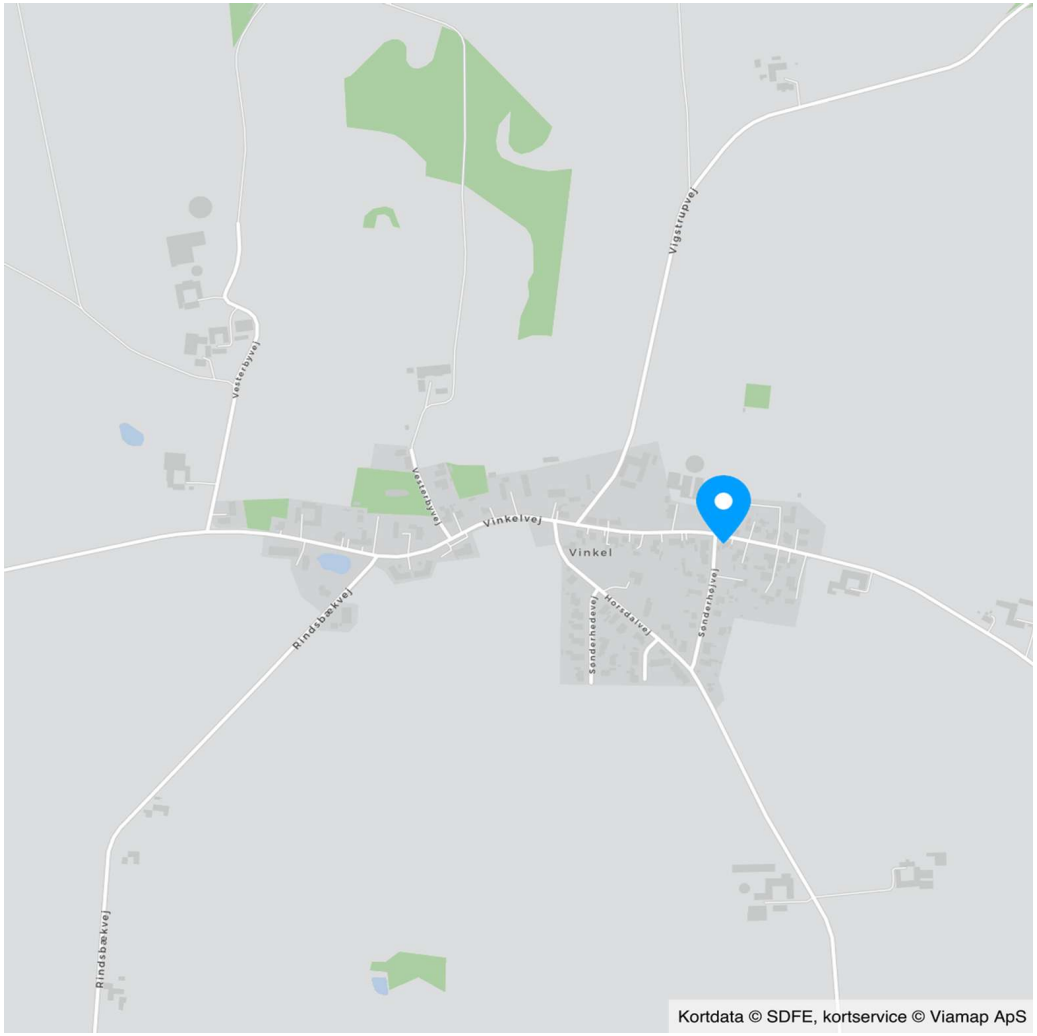
Adresse: Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492260120
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 28.10.2026



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: Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492260120
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7m Vinkel By, Vinkel
BFE-nr.:	4012582
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1927/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.036.000
Grundværdi:	257.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	828.800
Grundlag for grundskyld:	205.600

Arealer**

Grundareal:	1.245 m^2
Boligareal i alt:	149 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	94 m^2
Garage:	25 m^2
Carport:	18 m^2

** 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: 19.12.1928 - Dok om vandværk mv

Planer
Kommuneplan VINK.C2.01 - Vinkel Blandet bolig og erhverv
Lokalplan LP22 - Vinkel By

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

Emhætte, Komfur (Blomberg), Køleskab (Beko), Opvaskemaskine (Bosch)

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: Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492260120
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 28.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra:

Sælger oplyser, at de indkøber 1 gang årligt piller til 1 års forbrug. I 2025 har sælger brugt 5- 6 paller til en pris af 12.500 - 15.000 kr.

Vand: Privat 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 og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn - antik
Der forefindes én antik brændeovn i ejendommen, som ifølge sælger ikke er tilsluttet. Brændeovnen medtages af sælger og indgår således ikke i handlen.

Planter i haven
Sælger har gennem de seneste 25 år drevet haven uden anvendelse af sprøjtemidler, og haven fremstår i dag som en veletableret permakulturhave med fokus på biodiversitet og naturlig balance.
Sælger forbeholder sig ret til at medtage enkelte udvalgte planter. Disse vil blive nærmere specificeret og aftalt i dialog med køber i forbindelse med handlens indgåelse.

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: Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492260120
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.227
Grundskyld	kr.	2.364
Renovation, genbrugsgebyr, skorstensfejning,rottebekæmpelse	kr.	4.366
Husforsikring	kr.	3.100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.057

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.614.517

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.412 md. / 112.939 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.407 md. / 88.889 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: Vinkelvej 198, Vinkel, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 1.595.000	Sagsnr.: 492260120 Ejerudgift/md.: kr. 1.171	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. 2: hovedstol kr. 80.000 Nr. 3: hovedstol kr. 944.000 Nr. 4: hovedstol kr. 357.000 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