



REAL

Søndergade 25, 9632 Møldrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	325.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.149	Grund m2	437
Byggear	1900	Energimærke	E

Sagsnr. **493-5241**

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: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025



Beskrivelse:

5 gode grunde til at købe denne bolig

- * Spændende bolig med mulighed for at sætte dit/Jeres personlige præg
- * Hyggelig og ugenert gårdhave med flere terrasser.
- * Pænt køkken fra 2008
- * Mulighed for evt. etablering af to lejemål
- * Centralt beliggende i Møldrup nær busstoppested, indkøb, grønne områder og skole

Fiber bredbånd - Norlys

Sælger oplyser, at der er ført fiberbredbånd ind i boligen.

Film og Møldrup By

se lige HER: <https://www.youtube.com/watch?v=Yd3-TyHHkTQ>

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: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025

Centralt beliggende i Møldrup med gåafstand til indkøb, skole, legeplads for os at nævne Himmerlandsstien udbydes her en yderst spændende bolig med mange muligheder. Boligen er opført i 1900 og indrettet med 150 kvm bolig fordelt på 2 plan. Underetagen er i dag indrettet som én beboelse med bl.a. 2 værelser, mens førstesalen fremstår delvis uudnyttet. Her er således rigtig gode muligheder for etablering af værelsesafdeling og/eller let mulighed for at etablere 2 gode lejemål.

Du bydes indenfor i entré/bryggers med adgang til et pænt lyst køkken fra 2008, hvorfra udsigten til gårdhaven kan nydes til fulde. Fra køkkenet er der adgang til spisestuen med en ny pilleovn fra 2023, som er muligt at tidsindstille til et bestemt tidspunkt. Regulær opholdsstue med godt lysindfald fra de mange vinduespartier, 2 gode værelser – det ene med skabsvæg, gæstetoilet samt et badeværelse med badekar og plads til vaskesøjle og/eller brus.

Førstesal er i dag indrettet med repos/stue og to store gavlværelser – det ene med alkove.
Førstesal trænger til renovering/modernisering, hvorfor der er gode muligheder for at sætte sit eget personlige præg.

Til boligen hører den skønneste velanlagte gårdhave med to overdækkende terrasser og udhus. Her er total ugenert og nuværende ejer har tilmed sørget for minimal vedligeholdelse, så det blot er at læne sig tilbage, tænde grillen og nyde solens stråler.

Området:
Boligen er beliggende centralt i Møldrup, som er en fantastisk by, der byder på alt, hvad man har brug for i hverdagen og mere til, herunder bl.a. købmand, læge, tandlæge, dyreklinik, skole, børnehuset, borgerhus, sportshal, blomsterbutik, pizzeria, bager m.v.
Møldrup er også en by i udvikling med bl.a. nye udstykninger og en sportshal under udvidelse og som samtidig også byder på et aktivt foreningsliv, off. Transport(50 meter fra hoveddøren) og skønne rekreative områder med bypark, æblelund, hundeskov, sansehave, himmerlandsstien for ej at forglemme søen.
Med andre ord er der lagt op til masser af gode naturoplevelser i nærområdet.
Fra byen er der gode indfaldsveje til flere større byer: Viborg, Hobro, Aars og Skive for os at nævne let adgang til motorvej E45.
Se meget mere om byen lige HER:

* Møldrup's hjemmeside: www.moldrup.dk

* Møldrup filmen: <https://www.youtube.com/watch?v=Yd3-TyHHkTQ>

En centralt beliggende bolig med mange muligheder, der skal opleves!
Kontakt os for en uforpligtende fremvisning på tlf. 8667 1400

Adresse: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025



Pænt lyst køkken fra 2008 med god skabs- og bordplads



Spisestue/værelse/kontor med pilleovn fra 2023



Regulær spise- og opholdsstue med godt lysindfald.



I alt 4 værelser - 2 i underetagen og 2 på 1. sal



Badeværelse med badekar og mulighed for vaskesøjle/brus



Tæt på Astrupparken med grønne arealer, legeplads og sø.

Adresse: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025





Adresse: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 e Møldrup By, Roum
BFE-nr.:	9120762
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	688.000 kr.
Grundværdi:	147.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	550.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	117.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	437 m ²
- heraf vej	22 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	45 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
- heraf Overdækket terrasse	12 m ²
- heraf Overdækket terrasse	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 19.05.1904 - Dok om færdselsret mv
* 10.12.1928 - Dok om færdselsret mv
* 25.07.1952 - Dok om byggelinier mv

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036 - LINK:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf
Planens navn: Møldrup Bycenter - plannummer: MØLD.C1.02
Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg
Kommune LINK:https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

Forsyningsforbud - el

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde, hvilket køber er forpligtet til at overholde.

Spildevandsplan Viborg Kommune

Ejendommen er omfattet af spildevandsplanen for Viborg kommune.
Eksisterende kloak type for ejendommen: fælleskloak.
Der er planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende.
Der henvises til købsaftalens individuelle vilkår.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

- * 1 Keramisk kogeplade Mrk. Schott Ceran, År 2008
- * 1 Emhætte, År 2008
- * 1 Indbygningsovn Mrk. Indesit, År 2008
- * 1 Køleskab Mrk. Wasco, År 2008
- * 1 Opvaskemaksine, År 2008

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.682 Forbrug: 29.490,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle årsforbrug i varme:

* 01.07.2022 - 30.06.2023 = 11.141 kr.

* 01.07.2023 - 30.06.2024 = 8.187 kr.

Derudover oplyser sælger, at der er brugt ca. 3 paller træpiller til fyret pr. år.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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, Modstrøm A/S, Almindelig Brand Forsikring A/S

BEMÆRK: Generelt 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. 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 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.



Adresse: Søndergade 25, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.807	Kontantpris/udbetaling	kr.	325.000
Grundskyld	kr.	1.352	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.839	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	336.919
Skorstensfejning	kr.	790	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.		
Genbrugsstation	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	77			
Ejerudgift i alt 1 år		13.787			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.793 md./ 21.514 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.432 md./ 17.190 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: 07.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Søndergade 25, 9632 Møltrup
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 493-5241
Ejerudgift/md.: kr. 1.149

Dato: 07.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	406.782	406.782	403.441	DKK	1	29.925	18,00	1,87			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