

SALGSOPSTILLING

Lystejendom

Thorsbrovej 12, Gudumholm
9280 Storvorde

1.895.000 kr.



Velbeliggende Lystejendom. Ca 5 ha - Stor bolig - Charmerende.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
10	Ejendommen
10	Fredning / bevaringsværdig
10	Offentlig ejendomsvurdering
10	Bygninger
11	Tekniske installationer
11	Offentlige forhold / planer
11	Miljøforhold
11	Servitutter
11	Vandforsyning
11	Forsikring
12	Energimærker
12	Bygningsrapport
<hr/>	
Side	DRIFT
13	Maskiner
13	Driftsinventar
13	Beholdninger
13	Besætning
<hr/>	
Side	ØKONOMI
14	Ejerudgifter
14	Gæld udenfor købesummen
14	Kontantbehov ved køb
14	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
15	Tegning
16	Kort
17	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Skønt beliggende - ca 10 km øst for Aalborg - Sælges for Dødsbo !

Denne skønt beliggende ejendom befinder sig kun ca 10 km /ø for Aalborg og er beliggende i Østhimmerlands skønne natur, charmerende gammel haveanlæg, varieret jordtilliggende med markjord, skovtykninger og mod vest kuperet område med løvtræer. Beliggenheden er umiddelbart syd for Gudumholm by med indkørsel via flot allé i løvtræer. Desuden ekstra indkørsel man kan bruge med landbrugsmaskiner. Fra ejendommen er der faktisk cykelsti helt til Gudumholm fra den vestlige del af arealet, så der er sikker skolevej uden at man skal på landevejen.

Præsentabelt , fritliggende stuehus opført med pudset malet facade, samt tagdækning i røde vingetegl. Boligen er indrettet med 152 m² i stueplan + reg. boligdel på 1. sal så der er reg. ialt 212 m² bolig. 1. salen er dog ikke beboelig. Stueplan er indrettet med : stor entre med kvartsvingstrappe til 1. sal, derfra adgang til stor stue med udgang til sydvendt haveterrasse. Ældre kakkelovn er installeret i hjørnet. Fra stuen er adgang til et af husets 3 værelser. Stort køkken/alrum der findes centralt i huset. Derfra er adgang til den sydvendte terrasse. Stort bryggers og derfra adg. til endnu en entre, værelse og badeværelse. Boligen behøver renovering på flere punkter.

Ejendommens haveanlæg er et kapitel for sig, da der er masser af hygge, gamle træer, og charmerende miljø. Derudover er der fra haven adgang til skønt areal med stisystem gennem det charmerende "skovmiljø" der findes på ejendommen. Du kan ligeledes have plads til en hest eller 2 på arealet.

Til ejendommen hører flere udhuse, derunder bl.a. maskinhus ca 540 m² jvf BBR.

Ejendommen sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse. Der foreligger Byggeteknisk gennemgang samt eltjek for stuehuset.



Adgang via flot Allé



Set fra haven





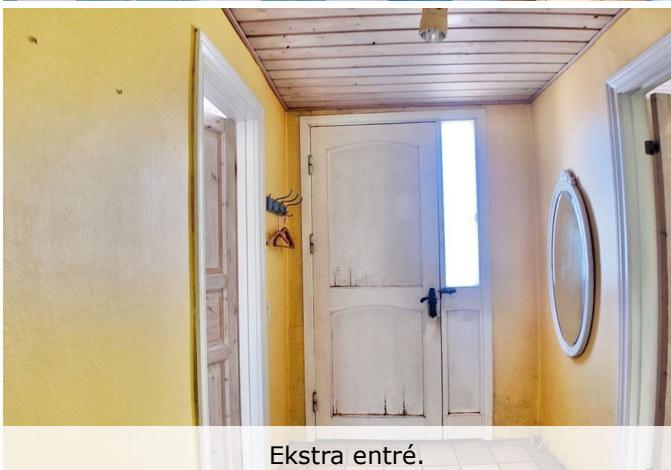
Stor gaardsplads.



Rummelig entre/trappegang



Kik til entreen fra stuen.



Ekstra entré.



Rummeligt bryggers.



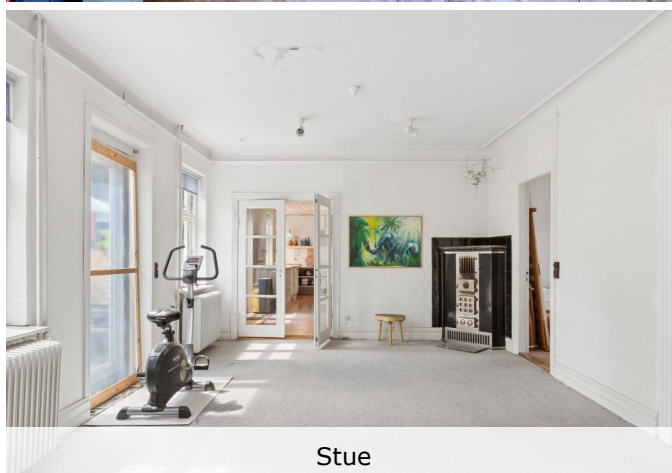
Stort køkken/alrum



Parti fra køkkenet.



parti fra alrummet.



Stue



Parti fra stuen.



Et af de 3 værelser.





Køkken/alrum



Parti fra Køkken/alrum



Rummeligt brygers



Soveværelse



Rummelig entre med trappe til 1.sal.



Udendørs



Flot adgangsvej med Allè i løvtræer.



Set fra haven



Udendørs



Udendørs

FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.		Areal	heraf vej
14n	Gudum By, Gudum	1,3038 ha	200 m ²
14a	Gudum By, Gudum	3,7282 ha	1.372 m ²
Areal i alt ifølge Opmåling		5,0320 ha	1.572 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.950.000,00
Grundværdi	296.100,00
Stuehus, ejendomsværdi	886.400,00
Grundværdi stuehus	8.800,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	709.120,00

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Landbrug / beboelse.

Bebygget areal	152 m ²	Opført/ombygget år:	1907/1990
Boligareal	212 m ²	Etager inkl. kælder	1
Udnyttet tagetage	60 m ²	Fulde etager	1
Udhus	78 m ²	Antal værelser	9

Tilbehør, stuehus m.v.

De på ejendommen værende haarde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed. (Dødsbo)

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat	Areal	Opført
2 - Thorsbrovej 12 Andet materiale, Metal	210 m ²	1907
3 - Thorsbrovej 12 Andet materiale, Metal	237 m ²	1907
4 - Thorsbrovej 12 Mursten, Fibercement herunder asbest	546 m ²	1966
5 - Thorsbrovej 12 Andet materiale, Metal	400 m ²	1907
6 - Thorsbrovej 12 Andet materiale, Fibercement herunder asbest	63 m ²	1907
7 - Thorsbrovej 12 Andet materiale, Metal	20 m ²	1907

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde
Internet / Fibernet

Centralvarme med én fyringsenhed Pillefyringsanlæg.
Mulighed for Fibernet

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. **Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Servitutter

- Nr. 1 lyst d. 17.12.1910 lbnr. 930884-76 Tillægstekst Dok om vindmøller mv, akt 76_C-A_374
Nr. 2 lyst d. 26.04.1966 lbnr. 930886-76 Tillægstekst Dok. om færdselsret m.v. Filnavn: 76_C-A_374
Nr. 3 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 930888-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 14 A Filnavn: 76_G-A_314
Nr. 4 lyst d. 15.06.1989 lbnr. 930889-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_C-A_374
Nr. 5 lyst d. 19.01.1990 lbnr. 930890-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering. Vedr. 14 A Filnavn: 76_D-A_229
Nr. 6 lyst d. 08.07.1994 lbnr. 6394-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_F-A_22
Nr. 7 lyst d. 26.08.1997 lbnr. 59808-76 Tillægstekst Færdselsret ad adgangsvej, m.v. Filnavn: 76_E-A_551
Nr. 8 lyst d. 03.09.1997 lbnr. 62552-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 19 A, 19 D, 19 E, 19 F Filnavn: 76_D-A_232
Nr. 9 lyst d. 31.10.2007 lbnr. 79577-76 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv iht lov Filnavn: 76_F-A_696
Nr. 10 lyst d. 30.03.2015 lbnr. 1006245168 Filnavn: 9da2e245-892c-4057-b89e-c2673a6fe72d
Nr. 11 lyst d. 22.02.2016 lbnr. 1007097629 Filnavn: 16425a17-1997-4d5d-ab58-8d8226348ef5

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat fælles vandforsyningsanlæg

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

- 2 - Thorsbrovej 12
- 3 - Thorsbrovej 12
- 4 - Thorsbrovej 12
- 5 - Thorsbrovej 12
- 6 - Thorsbrovej 12
- 7 - Thorsbrovej 12

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus

G

Bygningsrapport

Bygningsrapport er udarbejdet den 01.07.2026 af Domutech Süd - Gælder både Bygnings - og El rapport..

DRIFT

Maskiner

Antal *Art*

0	Der medfølger ingen maskiner
---	------------------------------

Driftsinventar

Beholdninger

Ejendommen sælges uden beholdning af nogen art.

Besætning

Andre husdyr

Ejendommen sælges uden besætning.

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	3.617
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2026	2.124
Grundskyld, stuehusværdi år 2026	53
Renovation	3.500
Røttebekæmpelse	450
Skorstensfejning	1.000
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	14.000
Genbrugsafgift	550
Aalborg Forsyning ansl.	1.800
I alt	27.093

Flere af ejerudgifter er anslået.

Gæld udenfor købesummen

Der påhviler ikke ejendommen gældsposter udover købesummen.

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.895.000
Tinglysningsafgift, skøde	13.250
I alt	1.908.250

Moms

Sælger erklærer ved sin underskrift at momsreguleringsforpligtelsen pr. overtagelsesdage andrager kr 0,00 -

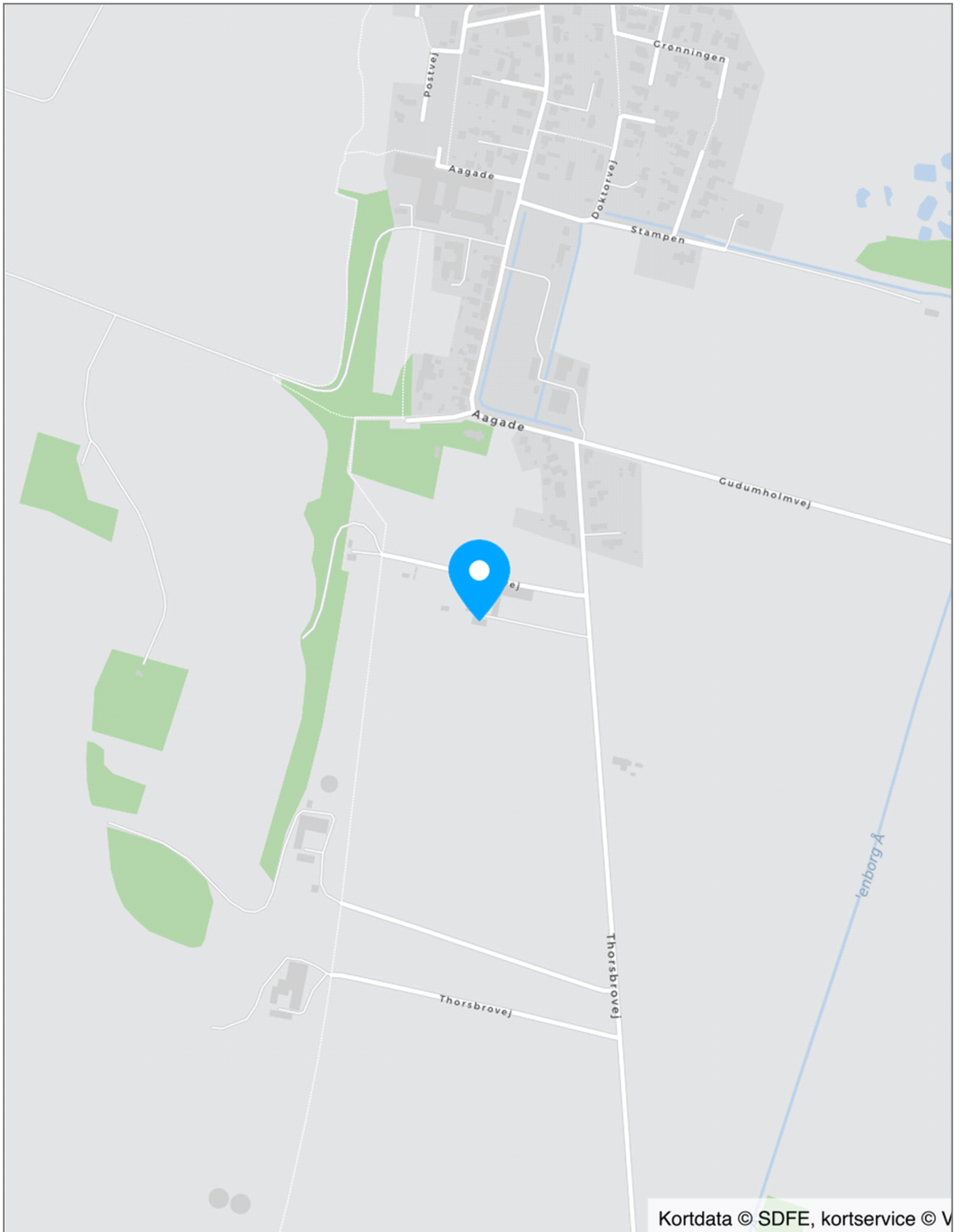
TEGNINGER OG KORT

Tegning

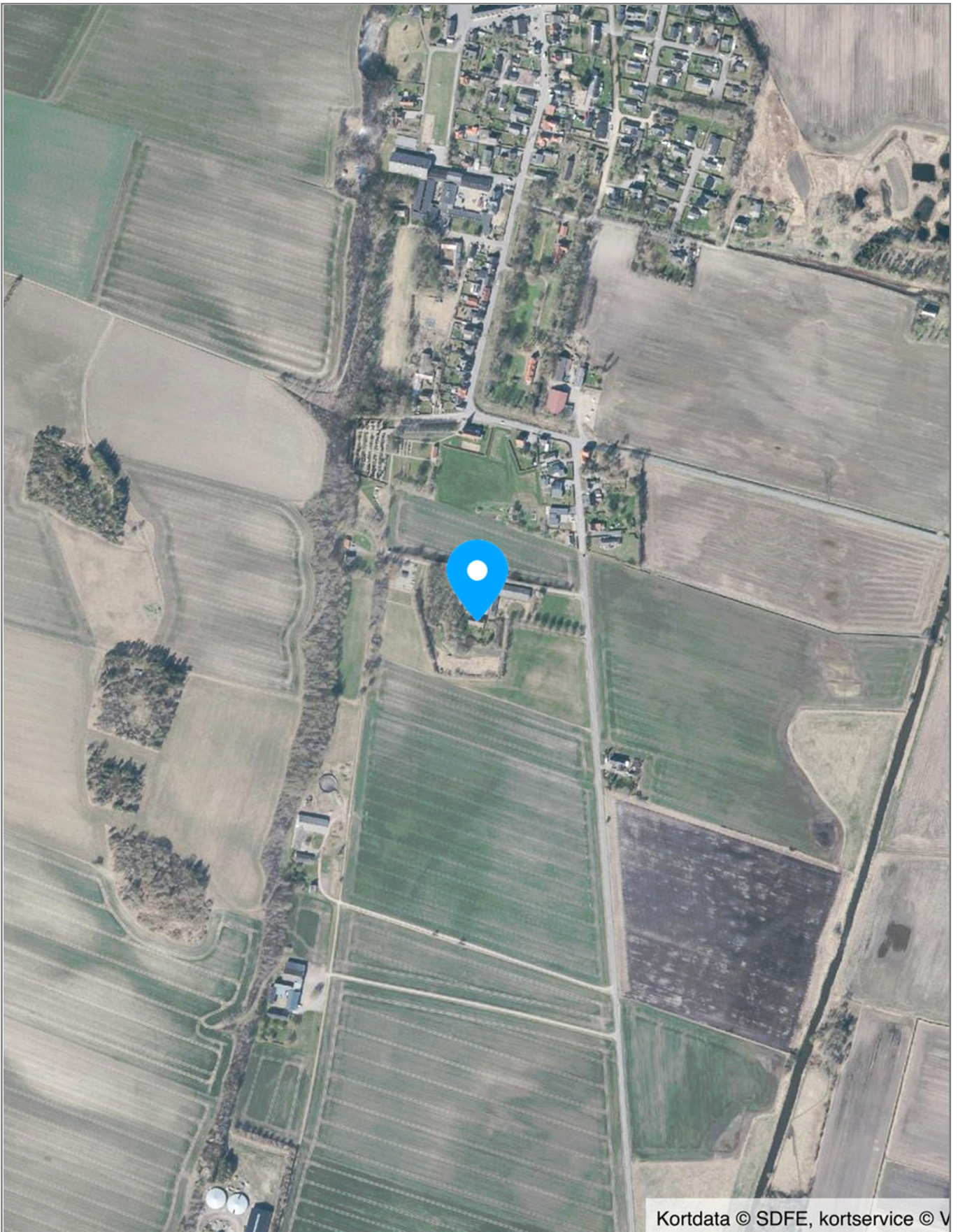


Stueplan

Kort



Kort



KONTAKTINFORMATION



Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns- og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Kontakt os på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk eller kom ind i forretningen for en drøftelse.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26
9575 Terndrup

Telefon: 98311577
E-mail: 9575@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/cortsen

Kontakt

Hans Cortsen

Mobil: 40751577
E-mail: hkc@mailreal.dk

