



REAL

Aagade 8, 9620 Aalestrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	248
Kontantpris	795.000	Værelser	8
Ejerudgift	750	Grund m2	552
Byggeår/ombygget	1931/2023	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5542**

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: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * En rummelig villa med mange muligheder
- * Placering midt i byen
- * 6 værelser

Området:

Aalestrup ligger midt i en flot natur med både Himmerlandssti og med kort afstand til Simested Ådal.

Byen har mange seværdigheder. Bl. a. kan nævnes Danmarks cykelmuseum med 150 cykler, Den jyske Rosenpark, som er anlagt i 1967 med 20.000, roser fordelt på 225 sorter.

Knaberscenen - biografen med 96 faste pladser, Knabersfesten som bliver afholdt hvert år,

Endvidere findes der skole, naturefterskole, vandrehjem, idrætscenter og friluftsbad, plejecenter, 2 dagligvarebutikker, bager, bibliotek, læge og tandlæge.

Endelig skal nævnes Himmerlandsstien, som går fra Viborg til Løgstør og går lige igennem Aalestrup.

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: Lene Olesen

Adresse: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025

Sjældent udbudt muremesterbolig med hele 248 kvm bolig midt i Aalestrup.

Midt i hjertet af Aalestrup, tæt på byens butikker, skole, børnepasning, indkøb og øvrige faciliteter, udbydes nu denne charmerende og markante muremestervilla på 360 kvm fordelt over 3 etager.

Villaen har tidligere fungeret som advokatkontor, men venter på nye ejere, som vil/kan forvandle den til et unikt og personligt hjem.

Ejendommen udmærker sig ved sin arkitektoniske stil med hele 3 buede karnapper, der smukt går igen på både kælder, stueplan og 1. sal - et sjældent og iøjnefaldende element, der giver et flot lysindfald og ekstra karakter til boligen. Karnappen på 1. sal har tag af zink, som giver den et fornemt antræk.

Velindrettet planløsning med masser af plads og muligheder.

Derudover har sælger i 2025 fjernet gulvtæppe i stuen, som ses på billederne, hvor gulvet nu i stedet fremstår flot slebet og ny-lakeret og super smukt!

Stueplanen byder på en indbydende entre med adgang til fordelergang og trappe til både kælder og 1. sal. Her finder du et gæstetoilet, et funktionelt køkken med hårde hvidevarer samt en stor og lys stue med et smukt trægulv og den karakteristiske karnap.

Fra stuen er der adgang til en rummelig spisestue, som fører til 2 store værelser - perfekt til børneværelser, kontor eller gæsterum.

Førstesalen rummer 4 gode store værelser - heraf eet med karnap - samt et rummeligt og flot badeværelse med 2 håndvaske, et opbevaringsrum og en fordelergang, der binder etagen sammen.

Kælderen er på hele 105 kvm og byder på 5 disponible rum samt en fordelergang. Her er et væld af anvendelsesmuligheder - f.eks. hobbyrum, opbevaring, værksted eller måske et fitnessrum.

Udearealer og ekstra faciliteter

Til ejendommen hører en garage samt en stor solrig have med græs - perfekt til børneleg, drivhus eller fremtidige havedrømme.

Her er rig mulighed for at skabe skønne uderum til både afslapning og aktiviteter.

Indkørslen er belagt med fliser.

En bolig med sjæl og potentiale.

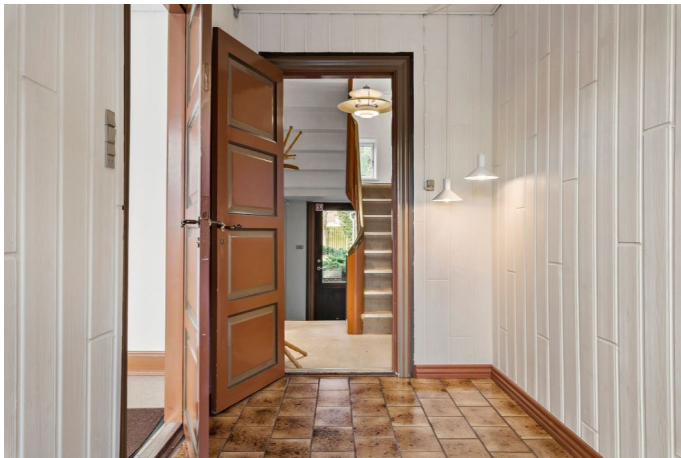
Dette er ikke en bolig, man ser til salg hver dag. Her får du en unik mulighed for at skabe et hjem ud over det sædvanlige - med masser af plads, spændende detaljer og en central beliggenhed i Aalestrup.

Kontakt os venligst for en fremvisning - og oplev de mange muligheder

Adresse: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025



Entre med almuedøre



Charmerende køkken med spiseplads



spisestue.



Gulvtæppe er ændret til et flot nyslebet gulv.



karnap i opholdstuen hvor gulvet er slebet og lakeret

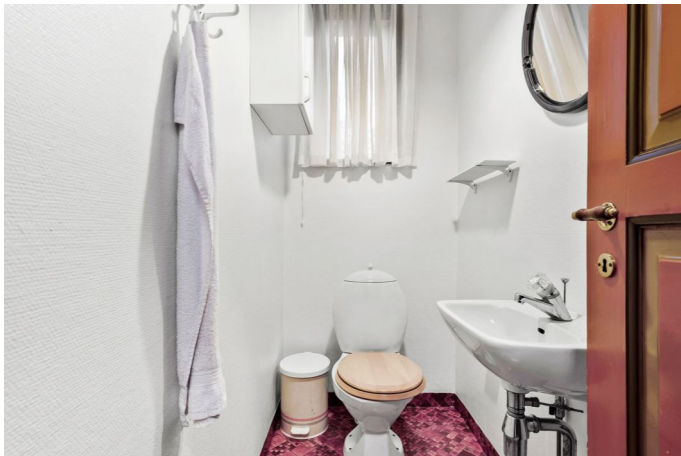


Gulve i stuen er netop slebet og ny-lakeret.

Adresse: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025



gæstetoilet



flot og lyst badeværelse på 1. sal



det ene værelse vedr. tilbygningen



lyst værelse i kælderen



Arkiv i kælder



Haven med græs

Adresse: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

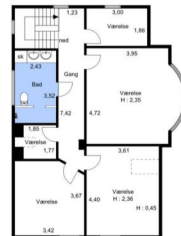
Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025

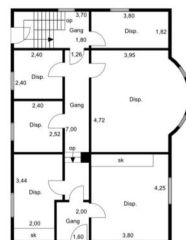
Stueplan



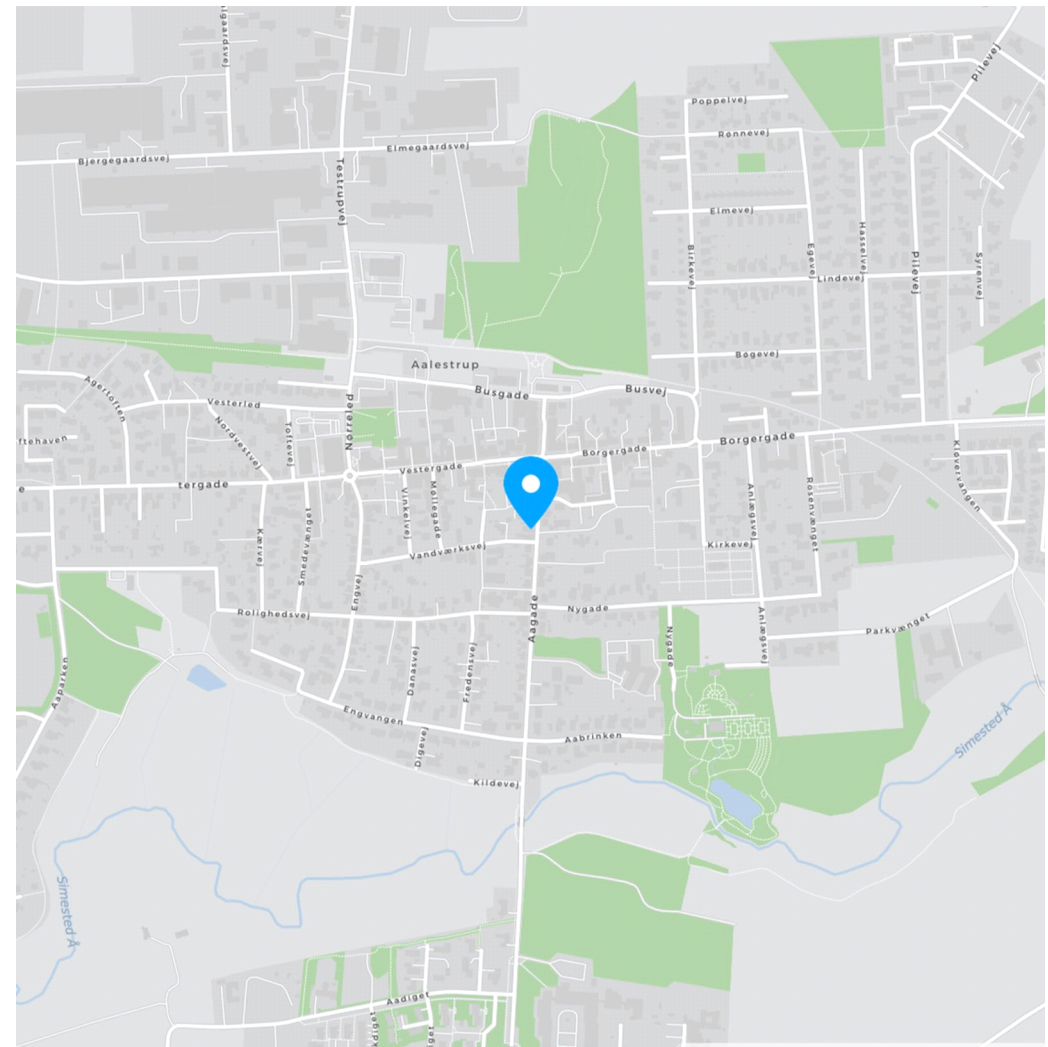
1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 3 iy Aalestrup By, Aalestrup
BFE-nr.: 3466521
Zonestatus: Byzone
Vand: Aalestrup vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1931/2023

Arealer*

Grundareal: 552 m²
Boligareal i alt: 248 m²
- heraf udnyttet tagetage: 90 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 112 m²
Garage: 28 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 181.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld: 144.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Jf. tingbogsattest forefindes der ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er
forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Vesthimmerlands Kommuneplan 2021-2033
Planens navn: Centerområde langs Vestergade og Borgergade
Plannummer: 4.C.1
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_10609050_1643795600874.pdf

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.100 Forbrug: 46,89 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærke: Oplyser et beregnet elforbrug til opvarmning på 1.331 kWh elektricitet

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 salgsoptillingens 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 D.

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, Altibox, Strømlinet A/S.

BEMÆRK: 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.665	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Husforsikring	kr.	7.248	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	24.638
Rottebekæmpelse	kr.	87	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
			I alt	kr.	826.288
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		9.000			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.245 md./ 50.942 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.403 md./ 40.839 år v/27,48%
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 3 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: 03.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Aagade 8, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 493-5542
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 04.12.2025

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.

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

Grundejerforening el.lign.: 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