

Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**122**
Kontant	**2.895.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.439**	Grund m^2	**231**
Byggeår	**2016**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **464-0418**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000
Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439
Dato: 19.11.2026



NYERE RÆKKEHUS I ATTRAKTIVE GUG

Indflytningsklart 2-plans rækkehus med skøn ugeneret have

FREMSTÅR NYMALET OG KAN OVERTAGES STRAKS

- Dejligt lyst køkken-alrum
- Tre gode værelser
- Skøn lys stue med udgang til terrasse og have
- Gulvvarme overalt
- Carport med tilhørende redskabsrum/værksted
- Gennemgående moderne og lys stil

BELIGGENHED:

Dette skønne rækkehus er et af 12 i samme stil, som er beliggende i et attraktivt område centralt i Gug tæt på alle hverdagens gøremål. Man er i gåafstand til flere forskellige indkøbsmuligheder, Gug skole og Gug børnehave samt diverse sportsaktiviteter og ikke mindst naturområder som Østerådalen og Kongshøjskoven. Endvidere er der kort afstand til motorvejen, Aalborg Centrum og det nye Supersygehus, hvorfor denne beliggenhed er velegnet til både børnefamilier, unge par eller seniorerne.

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: Brian Harbo

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i en lys entre med skabsplads og rum til at tage imod dine gæster. Entreen har adgang til et gæstetoilet og det flotte køkken-alrum med HTH-inventar. Kvalitetskøkkenet indeholder alt i hårde hvidevarer og rummer god skabsplads. Alrummet er i et åbent miljø i forbindelse med en lys spise- og daligstue, som sikrer at man kan holde samtalen kørende på tværs af rummene. De store vinduespartier mod terrassen og haven sikrer et flot lysindfald, som skaber en rummelig fornemmelse af alle rummene.

1. SAL byder på et soveværelse med walk-in-closet og to rigtig gode værelser, et dejligt badeværelse med bruseniche og vaskesøjle, samt en skøn vestvendt altan. Badeværelset er i samme inventar som køkkenet, hvilket bidrager godt til den gennemgående stil i rækkehuset.

Den store vestvendte altan giver mulighed for at nyde aftensolen og har god plads til havemøbler og blomster.

Man får en dejlig og ugeneret terrasse i forbindelse med have med mulighed for at drikke morgenkaffen med morgensol. Terrassen er skærmet af, hvilket sikrer, at man kan finde læ og sol.

Endvidere er der tilhørende carport med forbindelse til redskabsrum/værksted, som ligeledes har udgang til terrassen og haven.

Her får du rigtig meget for pengene og et dejligt rækkehus, som er lige til at flytte ind i.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

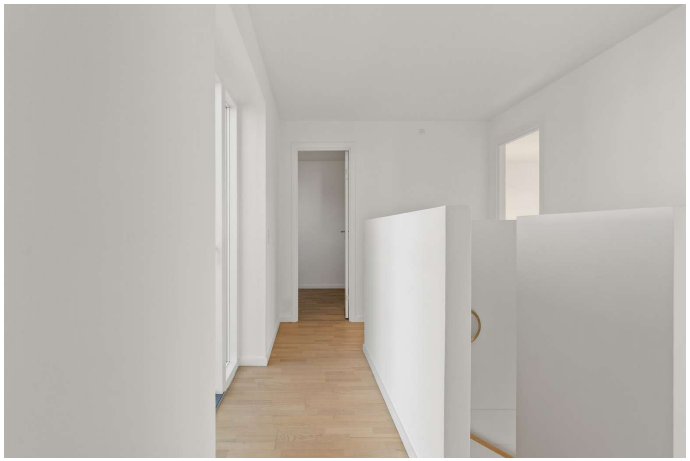
Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026













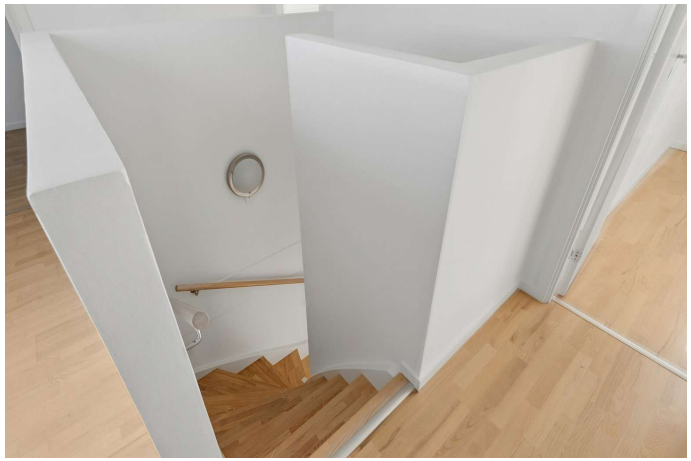
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

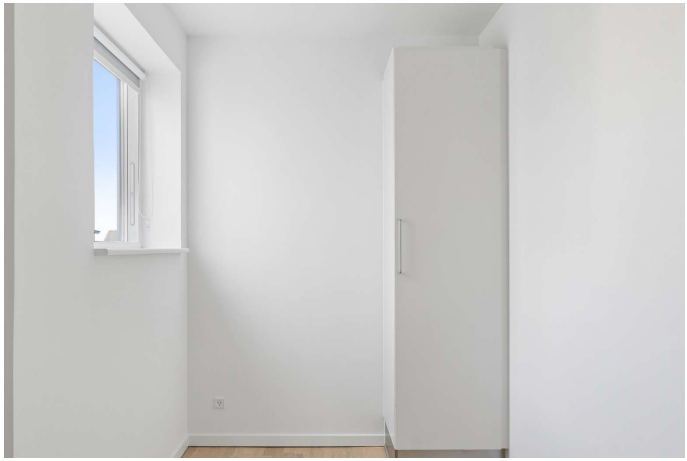
Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026

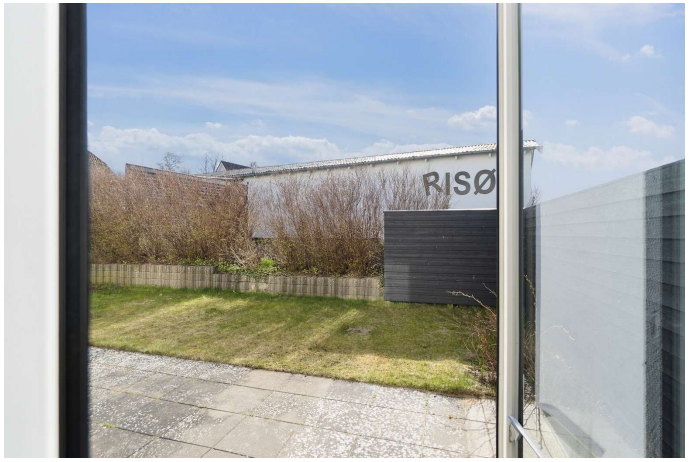












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

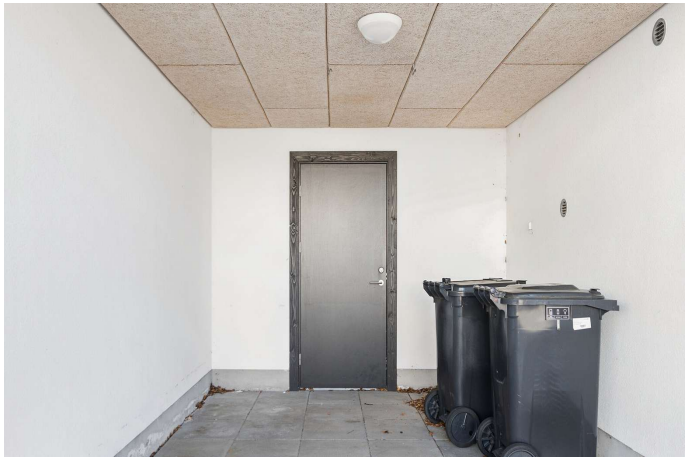
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026







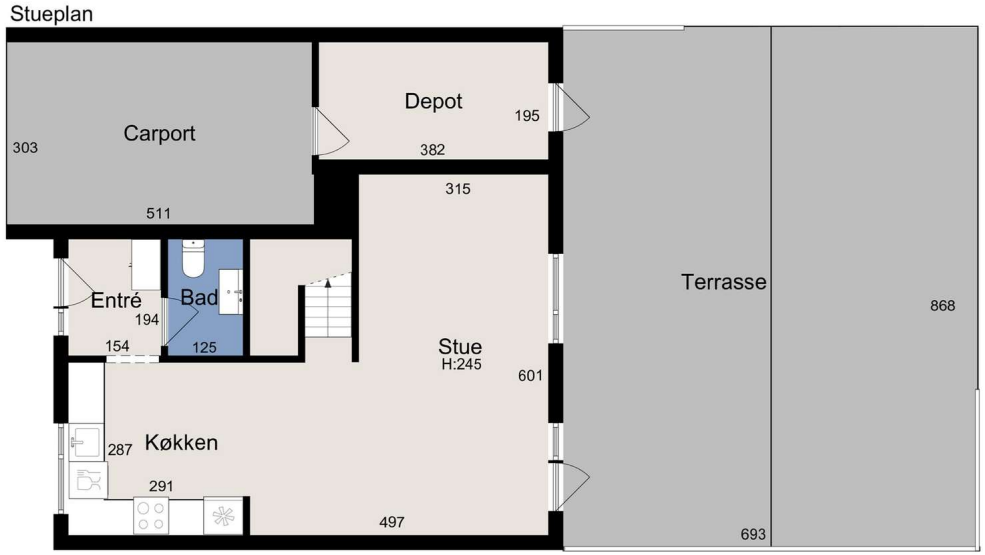
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

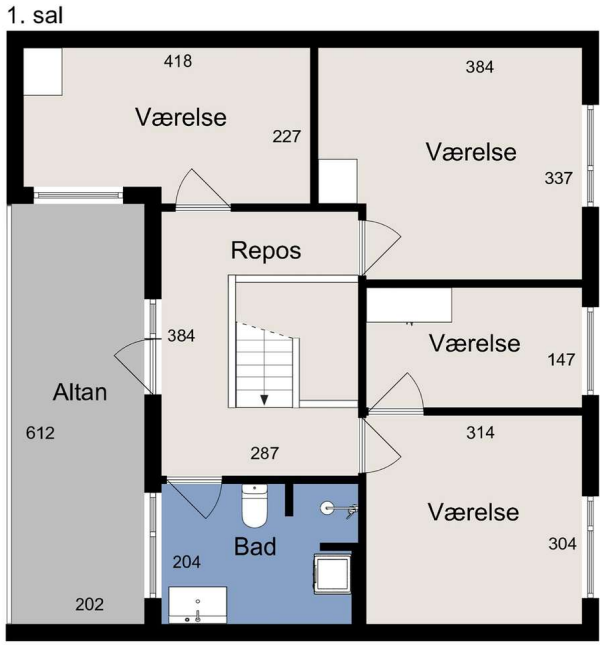
Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

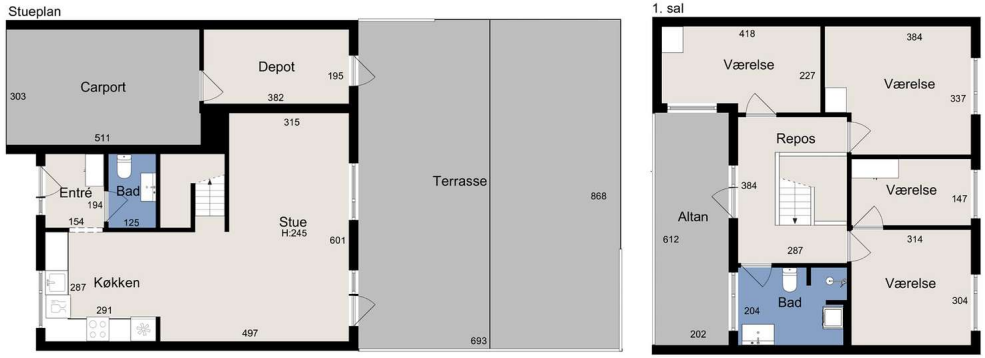
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8fq Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	100081710
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.796.000
Grundværdi:	745.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.236.800
Grundlag for grundskyld:	596.000

Arealer**

Grundareal:	231 m^2
Boligareal i alt:	122 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	8 m^2
Indbygget carport:	17 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: 22.02.2016 - Vedtægter for Grundejerforeningen Gug Oase
- Nr. 3: 03.05.2016 - Tillæg til Vedtægter for G/F Gug Oase lyst 22.02.2016-1007094632

Planer
Kommuneplan 4.3.C1 - Gugvej m.m.
Lokalplan

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten.
Områdeklassificering:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Se mere på www.skidt.dk.

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

Køle/fryseskab (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Electrolux)

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 Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 21.04.2026 Ingen forbehold jf. Mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har været udlejet og der forefindes derfor ingen retvisende forbrugsopgørelser.

Vand: Alment 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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.408
Grundskyld	kr.	4.410
Grundejerforening	kr.	2.400
Renovation	kr.	3.516
Bidragsopgørelse	kr.	150
Husforsikring	kr.	7.383
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.267

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.901
I alt	kr.	2.923.151

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Nielsmindevej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0418
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 19.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.
Jeg har mangeårs erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.
Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.
Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.
Med venlig hilsen
RealMæglerne Brian Harbo