



REAL

Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	124
Kontant	3.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.585	Grund m ²	441
Byggeår	1986	Energimærke	B

Sagsnr. **464-0486**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / 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: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026



Attraktivt udsigts rækkehus på Ledavej, Gug
- Enderækkehus der er lidt større end de fleste øvrige huse

- Skønt nyt køkken fra 2024
- 2 badeværelser et helt nyt fra 2022 og et moderniseret i 2024
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Spændende indretning i forskudte plan
- Udsigt mod syd fra stue, værelser og terrasse
- Nyere gulv fra 2024 i værelser og køkken-alrum
- God rummelig og overkommelig sydvendt have
- Carport med reddskabsrum
- Skøn nyere legeplads og stort grønt område i foreningen
- Fælles reddskabsrum og redskaber i foreningen

BELIGGENHED:

Dette fantastisk spændende og moderniserede indflytningsklare enderækkehus er beliggende i den meget attraktive "Grundejerforeningen Ledavej Syd", på lukket stikvej. Dette hus ligger i yderste række med udsigt mod syd. Huset er spændende indrettet i forskudte plan og er et perfekt sted for mange, det være sig børnefamilien, førstegangskøberen eller seniorerne der ønsker et nemt rækkehus. Alle kan de have stor glæde af foreningens nyere legeplads og det store grønne område, samt foreningens fælles reddskabsrum med haveredskaber. Her kommer I til at bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Østerådalen eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur, samt Supersygehuset. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

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



Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i præsentabel forgang, hvorfra der er adgang til godt nyere (2024) bryggers. samt skønt badeværelse fra 2022 med stor bruseniche og soveværelse med skabsvæg. Herfra er der udgang til hyggelig gårdhave foran huset. Fra forgangen træder du ligeledes ind i dejligt køkken-alrum med nyt JKE køkken fra 2024, hvor du har godt med bord- og skabsplads, samt alt i hvidevarer. I alrummet er der skønt lysindfald fra det elektriske ovenlysvindue - her er der god plads til stort spisebord. Fra alrummet er der adgang til 2 gode sydvendte værelser med udsigt, samt moderniseret badeværelse, hvor nuværende ejer har indrettet skab i brusenichen. Skabet kan blot tages ud igen, så der igen er bruseniche (alt er bevaret bag skabet). Endelig er der nedgang til skøn stue med Junckers egetræsgulv, hvor du også har elektrisk ovenlysvindue over trappen. I stuen er der god plads - her kan du både have spisebord og plads til sofagrupper, eller evt. indrette kontorplads, eller... ja kun din fantasi sætter grænser for muligheder. Fra stuen er der udsigt og udgang til skøn terrasse og god overkommelig have - begge med fantastisk udsigt mod syd. Terrassen giver plads til både grill, hygge og afslapning. I haven er der plads til trampolin og lidt boldspil.

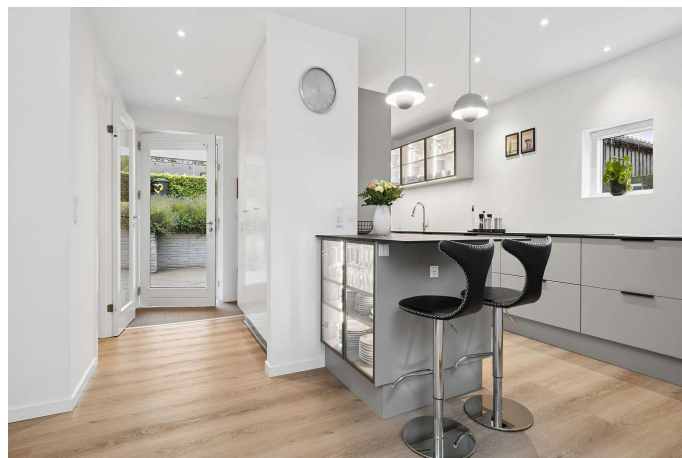
Du har endvidere adgang til foreningens store nyere legeplads.

Endelig er der foran huset carport og redskabsrum.

Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

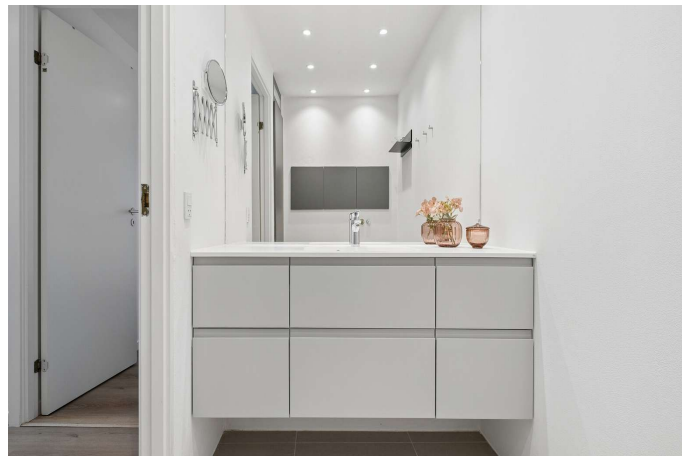
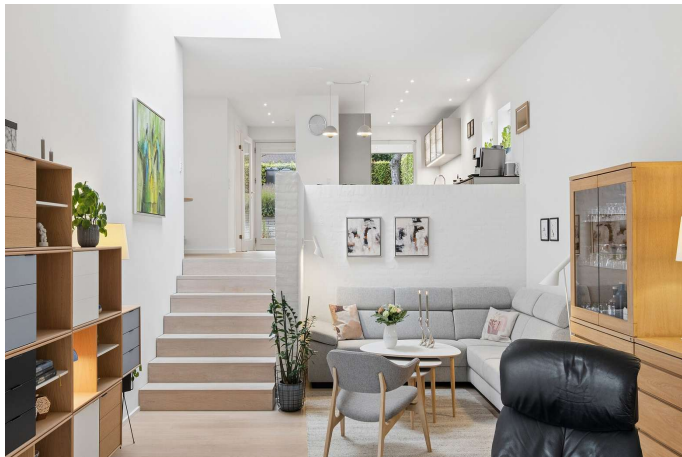
Dato: 17.09.2026



Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026



Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026



Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026





Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

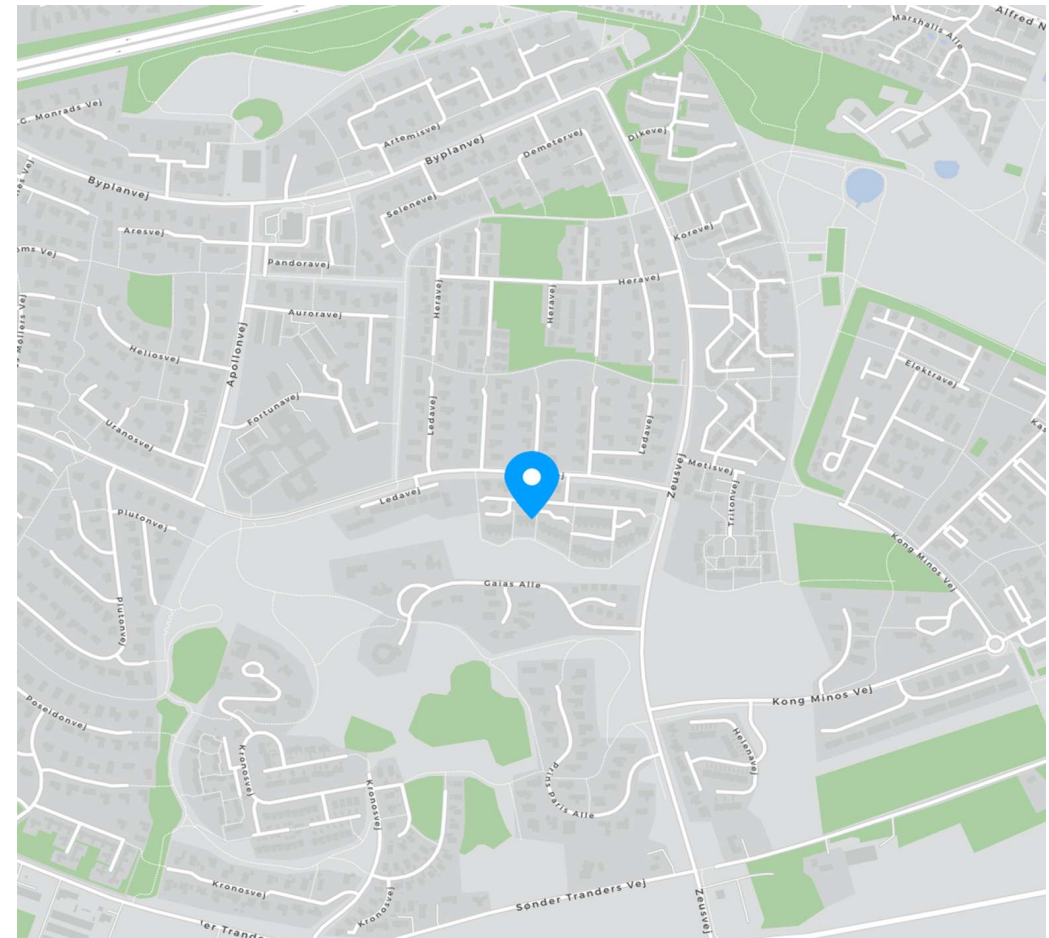
Dato: 17.09.2026



Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026

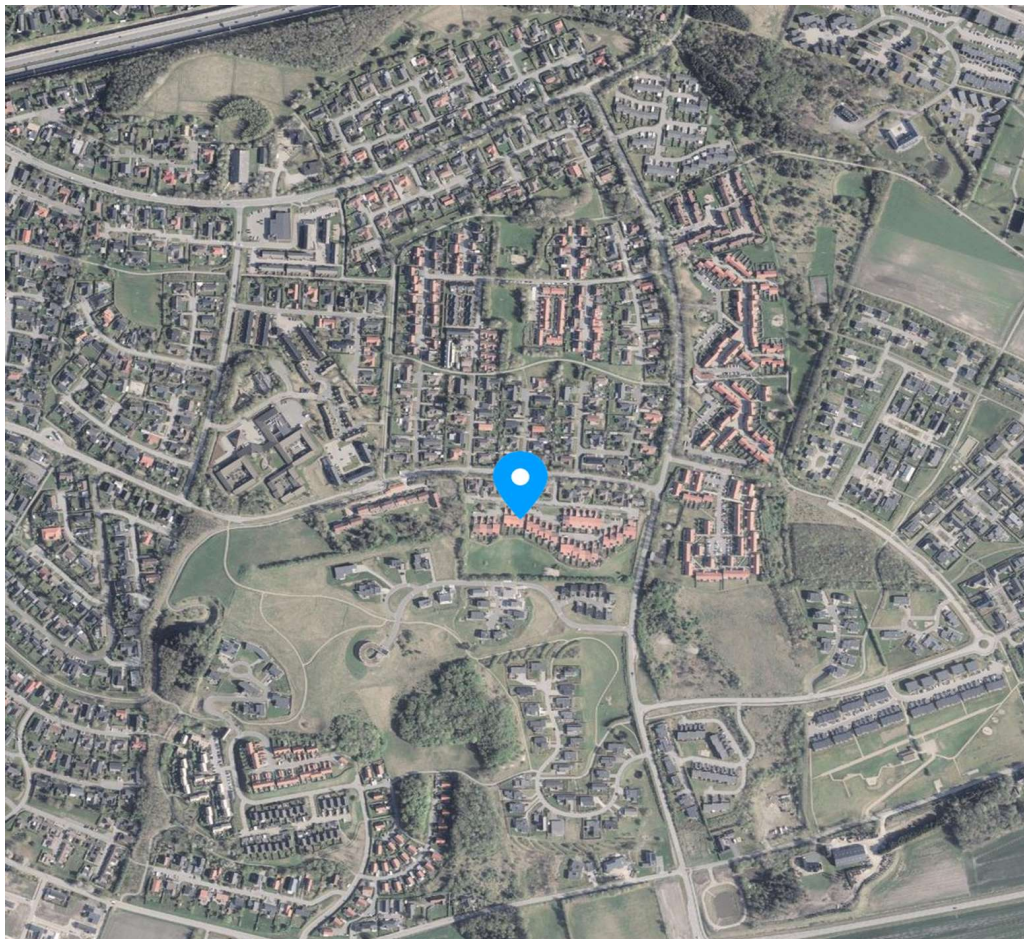




Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026





Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 32t Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3330818
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1986

Arealer**

Grundareal: 441 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Øvrige arealer:
Carport: 22 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.827.000
Grundværdi: 1.399.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.261.600
Grundlag for grundskyld: 1.119.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.12.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 09.04.1981 - Lokalplan
- Nr. 3: 04.07.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 4.3.B1 - Byplanvej, Landlystvej m.m.
Lokalplan 07-003 - Boligområde ved Ledavej

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Kogeplade (Siemens, Induktion med emhætte), Ovn (Siemens, Indbygningds), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), (Vinkøleskab)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 10.08.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01-10-2024. - 30-09-2025. kr. 14.924,89

Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025 kr. 5.185,11

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.534	Kontantpris	kr. 3.595.000
Grundskyld	kr.	8.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 23.450
Bidragstopgørelse	kr.	207	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr. 3.626.096
Husforsikring	kr.	4.010	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.	
Grundejerforening	kr.	3.400		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.022		

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: Ledavej 19A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0486
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 17.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 254.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.680.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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