



REAL

Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	95
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.570	Grund m ²	
Byggeår	1989	Energimærke	+ C

Sagsnr. **464-0305**

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: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026



DEJLIGT ETPLANS RÆKKEHUS I VISSE

Hyggeligt lyst og velholdt etplans rækkehus i Visse

- Dejligt lyst køkken med spiseplads
- Hyggelig stue
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Fint lyst badeværelse
- Skøn lys og overkommelig lille have

BELIGGENHED:

Dette skønne fuldmurede rækkehus, finder du på en rolig vej i familievenligt kvarter. Her er der kort og nem adgang til naturskønne omgivelser i Kongshøjskoven og Poulstrup sø, hvor der er gode muligheder for at nyde naturen eller motionere med gang, løb eller cykel. Herudover har du i Visse gode daginstitutionsmuligheder, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer. Der er busstoppested lige i nærheden, samt skolebus til Nøvling Skole og kun kort afstand til både City Syd, Aalborg C og ikke mindst det kommende Supersygehus.

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: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i dette dejlige fuldmurede rækkehus, der fremstår dejligt lyst med de vandskurede indervægge. Du modtages i entre, med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til godt værelse med nyere vinylgulv og dejligt lyst badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Du ledes helt naturligt ind i den hyggelige lyse stue med udgang til terrasse og have, ligesom der er adgang til soveværelse med nyere gulvtæppe, samt et godt værelse og lyst køkken med spiseplads, hvorfra der også er udgang til terrassen og haven. Endelig er der fra køkkenet adgang til godt og rummeligt bryggers.

Skøn og overkommelig sydvestvendt have, med masser af lys og god plads til hygge og afslapning.

Endvidere tilhørende carport.



Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026





Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

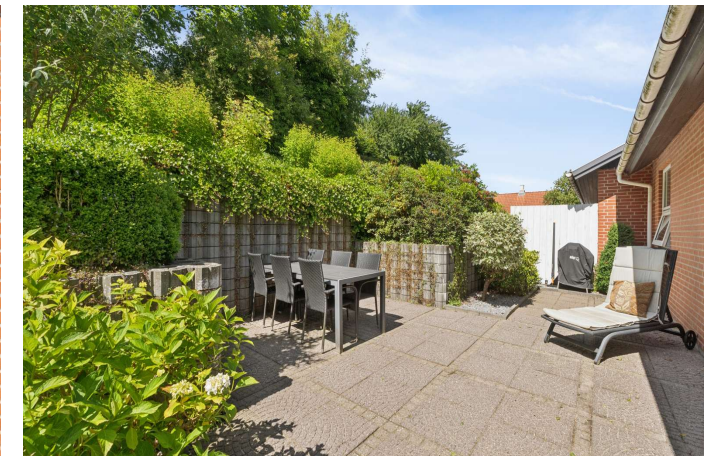
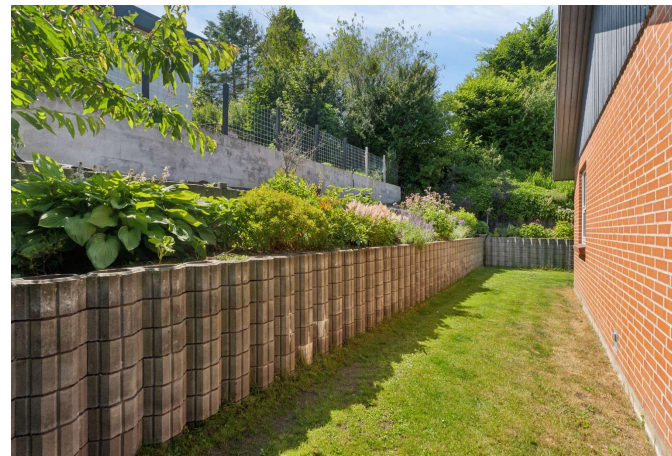




Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

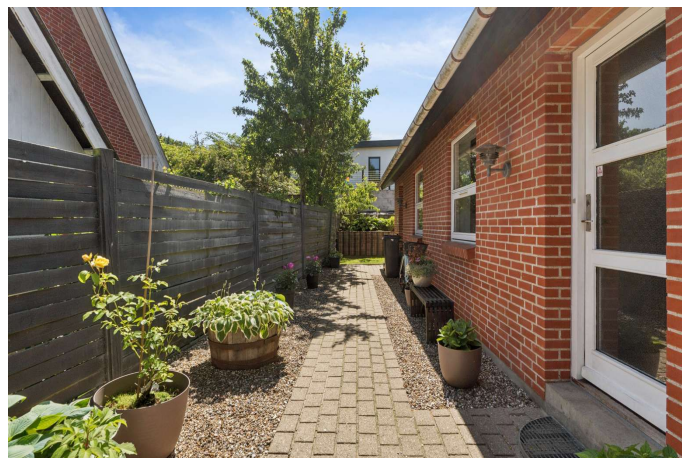
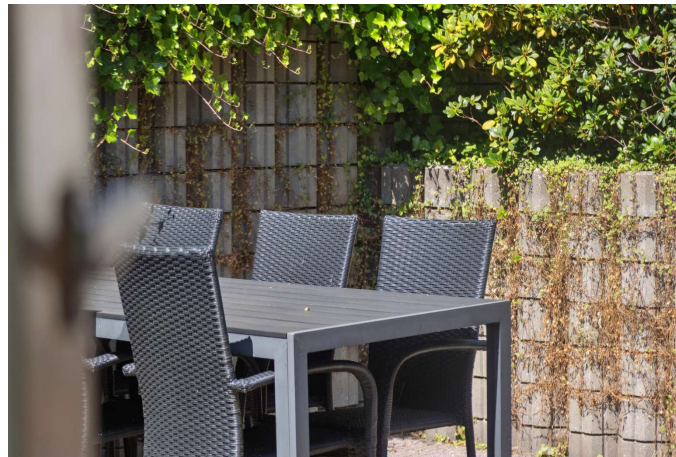




Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

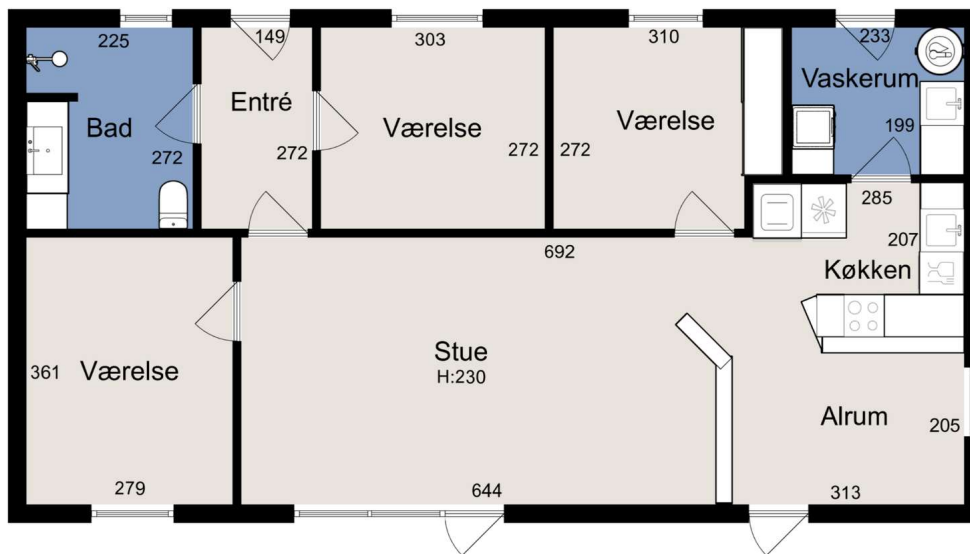




Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 6t Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 402211
Ejerl. Nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1989

Arealer**

Tinglyst areal: 95 m²
Heraf tinglyst boligareal: 95 m²
BBR-boligareal: 95 m²

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

* 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: 1.671.000
Grundværdi: 762.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.336.800
Grundlag for grundskyld: 609.600

Tilbehør:

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

Samsung køle/ fryseskab - Electrolux ovn med induktion kogeplade - Gorenje emhætte - Miele opvaskemaskine-
Samsung vaskemaskine - Samsung tørretumblerGVD fællesantenne

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.01.1981 - Lokalplan

Planer

Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.
Lokalplan 03-008 - Visse Syd, tæt-lav
Lokalplan.pdf

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten.
Klassificeret som lettere forurenet da grunden er beliggende i byzone.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

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: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Der tages forbehold for forsikringssselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
29.06.2025.: Forsikringen dækker ikke Svamp, insekt og råd der opstår i eller udbreder sig fra Vindue i stue mod syd samt vindue i værelse/kontor længst mod sydøst.Jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.997 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 12.467,68
Kloak i perioden 01.11.2023. - 31.10.2024. kr. 1.689,78
Vand i perioden 01.11.2023. - 31.10.2024. 1.811,66
El i perioden 01.03.2025. - 31.05.2025. kr. 920,83 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundareal

Det skal bemærkes at det oplyste grundareal på 756 kvm er for hele Himmelhøj 2, hvoraf nærværende har brugsret til ca. det halve af arealet.



Adresse: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.818	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.511	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Rottebekæmpelse	kr.	166	I alt	kr.	1.713.694
Vejbidrag	kr.	250			
Husforsikring	kr.	3.529			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.844			

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: Himmelhøj 2B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 28.03.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Fordelingstal:

Admin: 1 / 2

Tinglyst: 1 / 2

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Carport med skur.

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