



REAL

Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	179
Kontant	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.770	Grund m ²	954
Byggeår	1975	Energimærke	E

Sagsnr. **47426078**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026



Rummelig familievilla med skøn have i attraktive Herregårdskvarteret

Velkommen til Langholtvej 11 – en rummelig og velholdt 70'er-villa beliggende i det attraktive Herregårdskvarter i Aalborg SV. Her får du hele 179 velindrettede kvadratmeter, en skøn have og en beliggenhed, hvor alle hverdagens fornødenheder er inden for gåafstand. Vi fremhæver at villaen har tegltag fra 2004.

Villaen fremstår pæn og velholdt og byder på en gennemtænkt planløsning med god plads til den store familie. Boligen rummer tre gode værelser samt et soveværelse, et badeværelse og et ekstra gæstetoilet.

Husets naturlige samlingspunkt er den store og hyggelige stue, hvor pejsen skaber en varm og indbydende atmosfære. I forlængelse heraf finder du det lyse og rummelige køkken, som har god plads til spiseafdeling og hyggelige stunder i hverdagen. Boligen rummer desuden et stort bryggers med god plads til hverdagens praktiske gøremål, mens den lange fordelingsgang byder på masser af integreret opbevaringsplads.

Udendørs venter en hyggelig og veletableret have med en flot beplantning og flere skønne hyggelokke, hvor solen kan nydes dagen igennem. Den overdækkede, sydvestvendte terrasse skaber de perfekte rammer for udelivet og forlænger sommeren, mens den store garage med tilhørende værksted giver gode muligheder for både hobby og opbevaring.

Langholtvej er beliggende i det eftertragtede Herregårdskvarter, som er kendt for sine rolige villaveje, gode stisystemer og attraktive omgivelser. Området er særligt populært blandt børnefamilier, og med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og gode transportforbindelser bliver hverdagen både nem og bekvem.

En oplagt bolig for den pladskrævende familie, der ønsker mange kvadratmeter, en veldisponeret planløsning og en attraktiv beliggenhed – her får du virkelig meget hus for pengene.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Overdækket terrasse

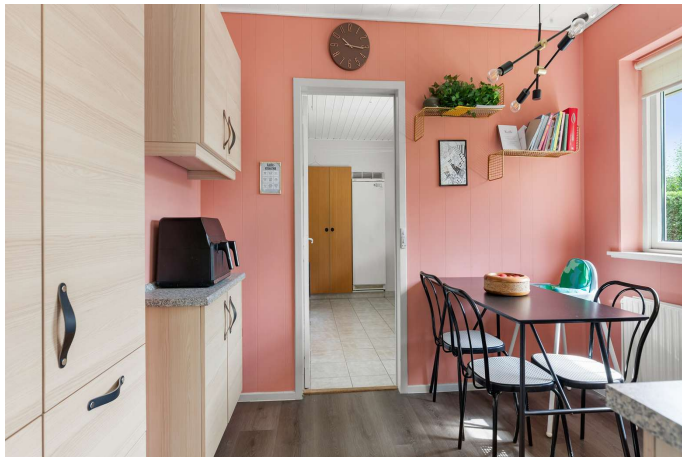


Køkken

Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

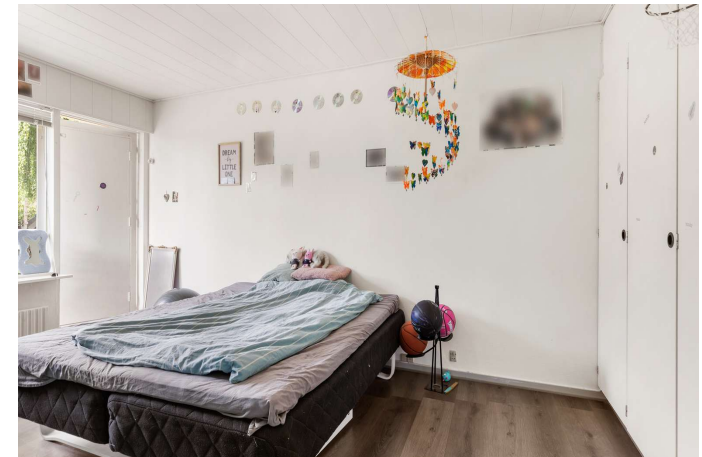
Dato: 16.09.2026



køkken



Bryggers



Værelse 1



Værelse 3



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026



Gang



Værelse 2



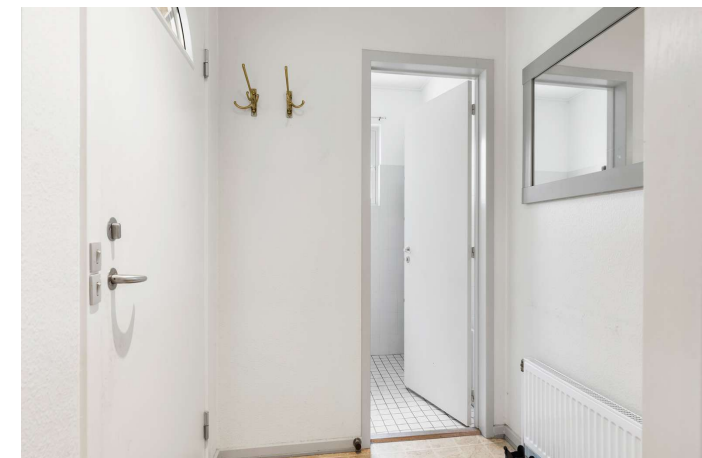
Værelse 4



Toilet



Gang



Gang

Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026



Facade



Facade



Facade



Have



Have



Luftfoto

Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026



Luftfoto

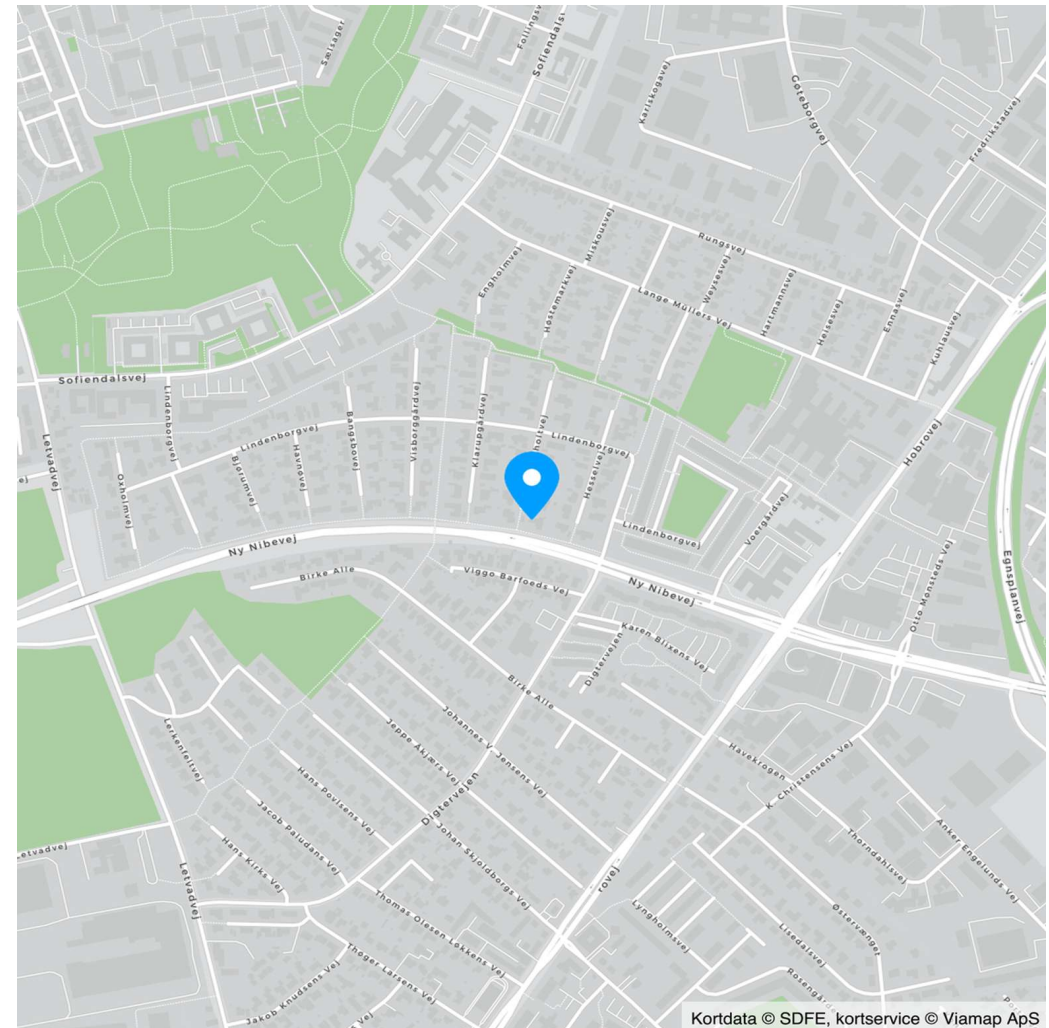
Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026



Plantegning





Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 9bm Sofiendal By, Skalborg
BFE-nr.: 3313902
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.138.000
Grundværdi: 1.491.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.510.400
Grundlag for grundskyld: 1.192.800

Arealer**

Grundareal: 954 m²
Boligareal i alt: 179 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 10 m²
Garage: 33 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.04.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 3.5.B5 - Rungsvej m.m.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Voss), Emhætte (Constructa), Køleskab (AEG), Fryser (Gram), Vaskemaskine (Bosch), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Frase til salgsoptstillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Afvigelser i BBR-meddelelsen:

Køber gøres opmærksom på, at skuret ved gavlen mod garagen, skuret ved den nordvendte gavl samt den overdækkede terrasse ikke er registreret i BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug i perioden 01.07.2024 til 30.06.2025 er på 22.761 kr.

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 "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.803	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	8.827	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.943
Rottebekæmpelse	kr.	262	I alt	kr.	3.225.993
Husforsikring	kr.	7.126			
Skorstensfejer	kr.	702			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.236		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.618 md. / 211.412 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.094 md. / 169.131 år v/26,58 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Langholtvej 11, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47426078
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 16.09.2026

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 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 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. 2: hovedstol kr. 2.160.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000
Nr. 4: hovedstol kr. 3.000

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.