

Langgade 41, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**117**
Kontant	**2.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.196**	Grund m^2	**1.275**
Byggeår	**1920**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0516**

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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026



Villa med udsigt på en af områdets bedste beliggenheder i Vejgaard

- Attraktiv beliggenhed på lukket vej
- Gåafstand til skole og byens handels- og foreningsliv
- Skøn udsigt
- Træ-alu vinduer fra 2016
- Villa med mange muligheder
- Virkelig flot ugeneret have
- Stor garage med elport
- Nogen renovering skal forventes

BELIGGENHED:
På en af områdets bedste beliggenheder finder du denne fine villa med god udsigt. Perfekt beliggenhed for børnefamilien, da vejen er lukket i enden og der er dermed ingen gennemkørende trafik. Villaen er velholdt og med mange indretningsmuligheder, den perfekte bolig til jer der vil sætte jeres eget præg på en bolig beliggende med kort afstand til Vejgaard Østre Skole, indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter og grønne områder ved Signalbakken.
Samtidig kun en god cykeltur fra Vejgaard Bymidte og Aalborg Centrum, samt hurtig adgang til motorvejsnettet.

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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til fordelingsgang, hvor du helt naturligt ledes ind i den store hyggelige stue med god plads til både langbord og sofagruppe afdeling. Endvidere er der fra fordelingsgangen adgang til stort køkken med spiseplads. Dette ligger lig op af stuen, så det er oplagt at lave stort moderne køkken-alrum.
1. SAL er indrettet med repos, stort værelse og meget stort soveværelse med nyere Velux vindue, samt fint badeværelse med bruseniche. Endelig er der lukket altan med helt fantastisk panoramaudsigt ud over byen.
KÆLDEREN er indrettet med flere gode disponible rum, der er indrettet til viktualierum, feststue, værelsesstandard og vaskerum. Endelig er der udgang til gårdhave og have.

Gårdhaven sydvestvendt og her kan du altid finde en plads med sol og læ. Her er der god plads til både afslapning og hygge med grillen, mens du holder øje med børnenes leg i haven. Haven er virkelig skøn og her er der plads til børnenes leg, boldspil go trampolin. Herudover er der en skøn stor køkkenhave.

Endelig er der stor garage på hele 40 kvm med elport. Her er der plads til både biler, cykler og den pladskrævende hobby.

Alt i alt en skøn villa på en virkelig attraktiv beliggenhed, hvor mulighederne SKAL opleves.

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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026








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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026








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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026








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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026





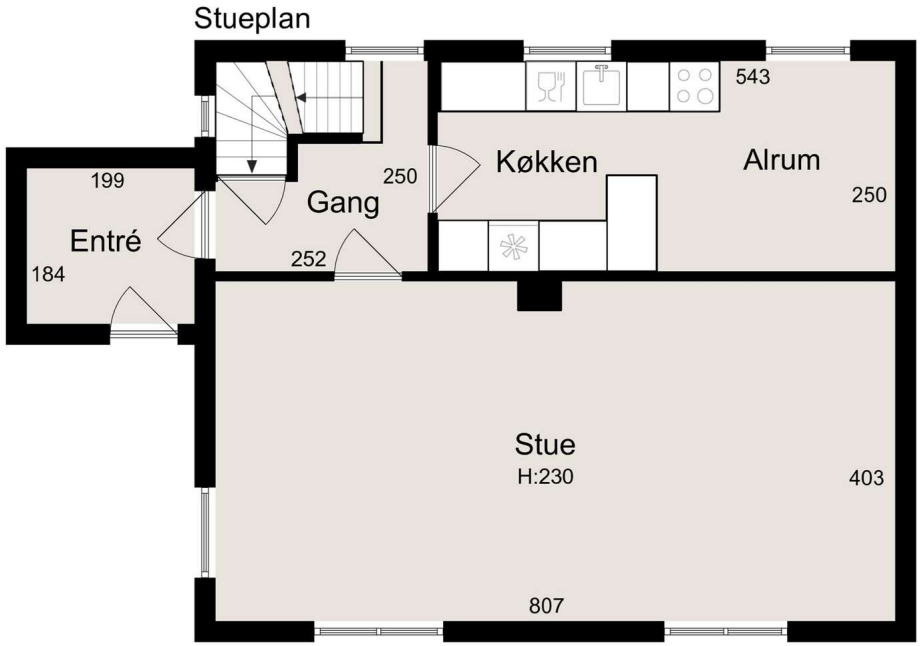
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

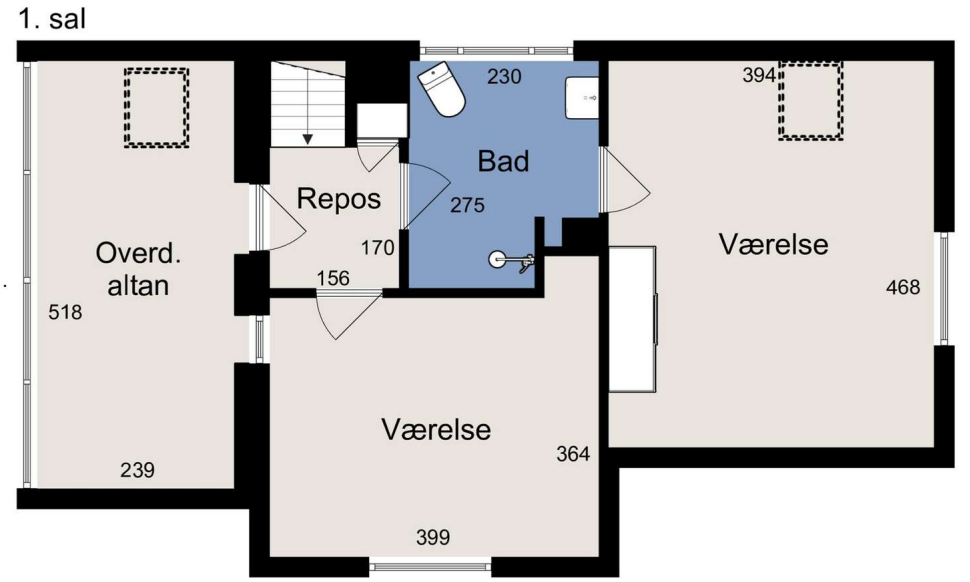
Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026



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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

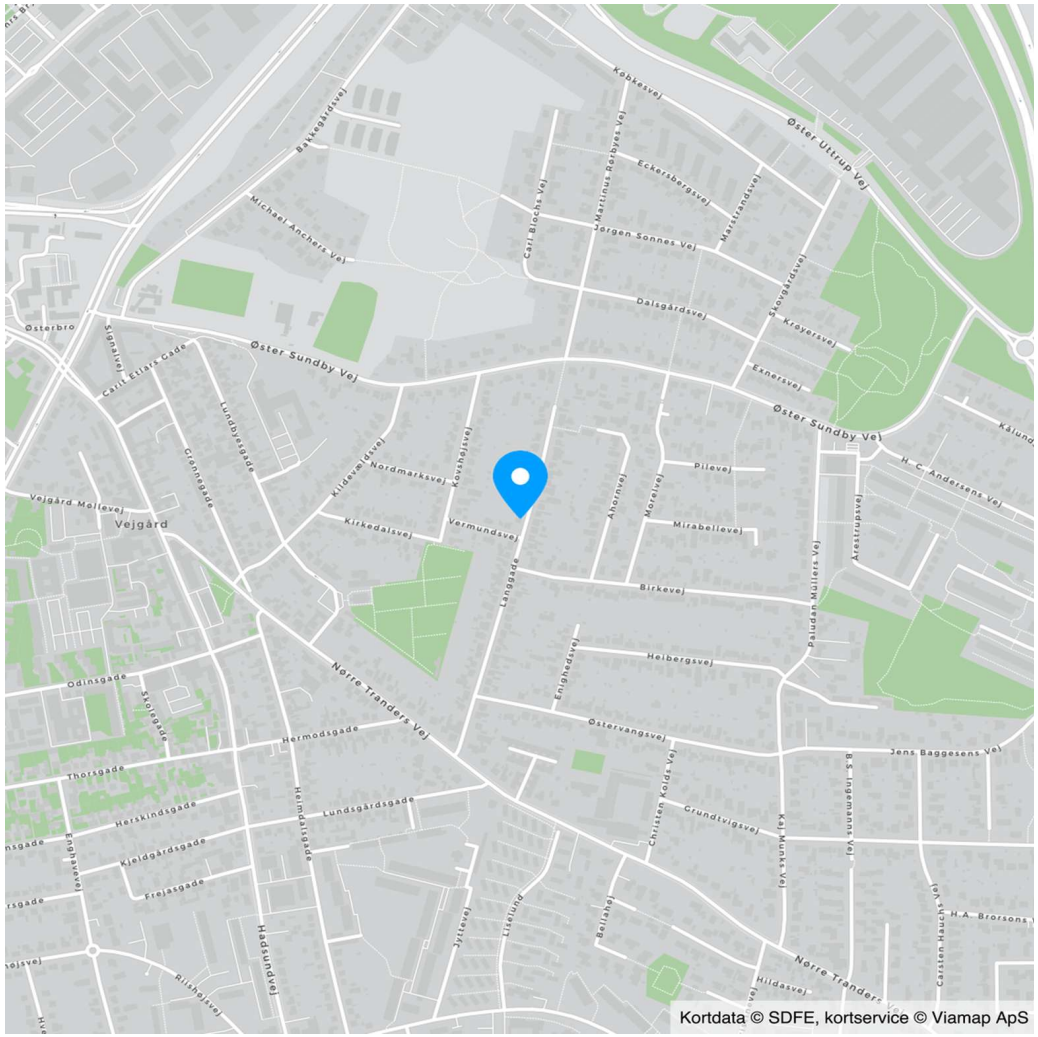
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

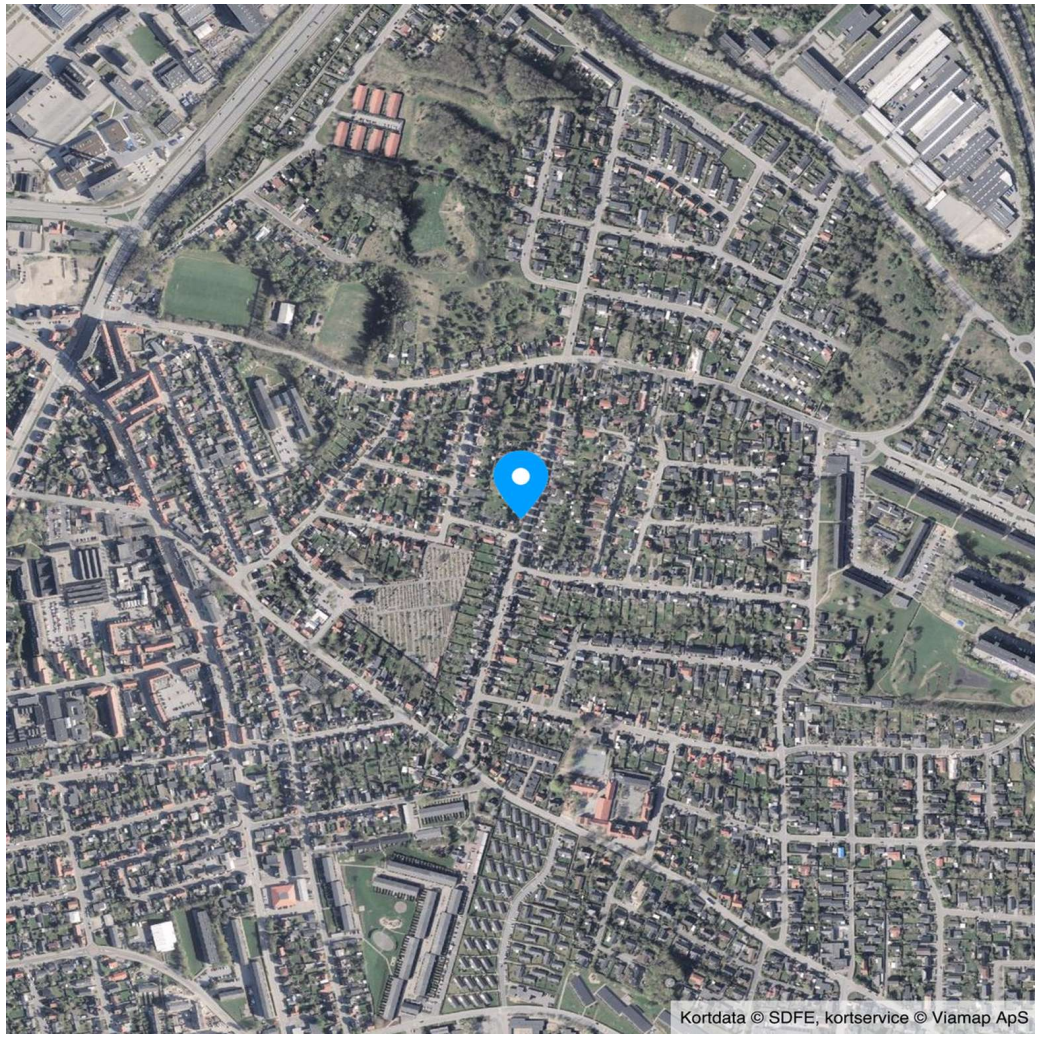
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026





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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18bo Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5555171
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.089.000
Grundværdi:	2.287.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.471.200
Grundlag for grundskyld:	1.829.600

Arealer**

Grundareal:	1.275 m^2
Boligareal i alt:	117 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	53 m^2
Garage:	40 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: 23.12.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ledningers vedligeholdelse

Planer
Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.

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

Køle/fryseskab (Liebherr), Komfur (Med keramisk kogeplade), Opvaskemaskine (Whirlpool, Virker ikke), Vaskemaskine (Siemens)

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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.05.2025. - 31.01.2026. kr. 10.392,64
Vand 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 1.004,35
Kloak 01.02.2025. - 31.01.2026. kr. 1.467,58

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 C

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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.603
Grundskyld	kr.	13.539
Bidragsopgørelse 2026	kr.	179
Renovation	kr.	3.516
Husforsikring	kr.	8.517
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.355

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	2.720.696

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: Langgade 41, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0516
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 12.11.2026

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