

REAL



Langgade 50, 9000 Aalborg

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 172 |
| Kontant | 4.395.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 3.262 | Grund m ² | 635 |
| Byggeår/ombygget | 1967/1991 | Energimærke | C |

Sagsnr. **47426054**

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: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026



Attraktiv beliggenhed med plads til den helt store familie

Velkommen til denne rummelige og velindrettede villa med masser af plads til den moderne familie. Boligen rummer 132 veludnyttede kvm bolig samt yderligere 132 kvm højloftet kælderetage med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til hobbyrum, opbevaring, hjemmekontor eller teenageafdeling. I kælderetagen er der ved at blive søgt om godkendelse til bolig i to af rummene ud mod vejen, i badeværelset samt en del af gangen. Boligareal vil derfor blive 172 kvm og kælderarealet på 92 kvm samt hele 6 værelser. Vi fremhæver desuden at villaen i slut 2025 har fået nyt eternittag.

Villaens naturlige samlingspunkt er det flotte Kvik-køkken fra 2022 med gulvvarme, som ligger i åben forbindelse med alrum og stue. Her skabes et lyst og indbydende opholdsmiljø med god plads til både hverdagsliv og gæster. I alrum og stue fremhæves hjemmets charme yderligere af de smukke fletparketgulve, som tilfører boligen varme og karakter.

Boligen indeholder hele 2 badeværelser samt et gæstetoilet, hvilket giver en funktionel indretning til den store familie. I stueetagen finder I desuden 3 gode værelser, hvoraf det ene tidligere har været opdelt og nemt kan genetableres, så boligen får hele 4 værelser.

Kælderetagen byder på et ekstra køkken, 4 store disponible rum, hvor det ene er på størrelse med en gildesal og så er her det ene af badeværelserne.

Fra stuen er der direkte udgang til en hyggelig udestue med kig til den lukkede og børnevenlige have. Haven byder på flere skønne hyggekrede med blandt andet træterrasse, overdækket terrasse, drivhus samt gamle æbletræer, der skaber en stemningsfuld atmosfære. Hertil kommer en stor garage på 25 kvm.

Boligen er beliggende i attraktive Vejgaard og hører til det eftertragtede Vejgaard Østre skoledistrikt. Området er særligt populært blandt børnefamilier og byder på kort afstand til skoler, institutioner, indkøb, grønne områder, Aalborg centrum og let adgang til motorvejen.

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: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken/alrum



Alrum



Stue



Stue

Adresse: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026



Udestue



Udestue



Værelse 1



Badeværelse 1



Værelse 2



Værelse 3

Adresse: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026



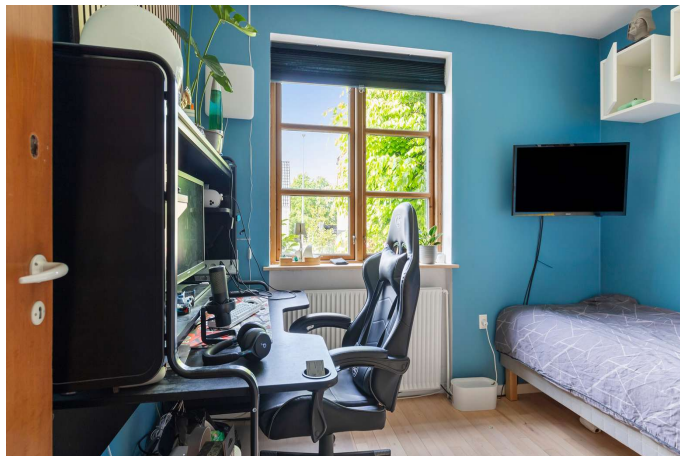
Gæstetoilet



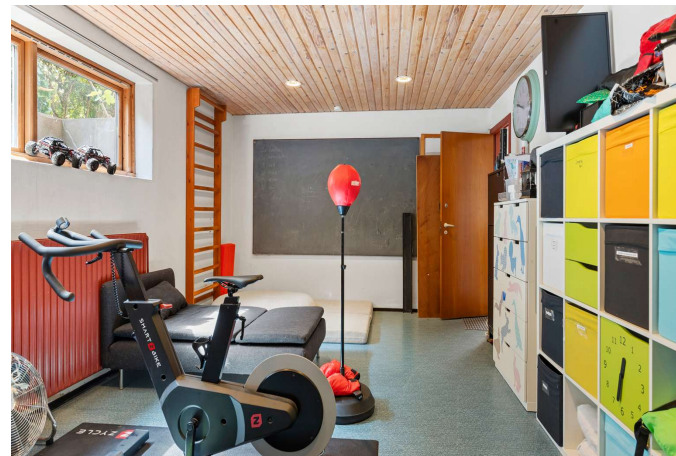
Entré



Trappe



Disponibelt rum (søges godkendt til bolig)



Disponibelt rum



Disponibelt rum (søges godkendt til bolig)

Adresse: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026



Disponibelt rum



Køkken i kælderetage



Terrasse



Terrasse



Have



Have



Adresse: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

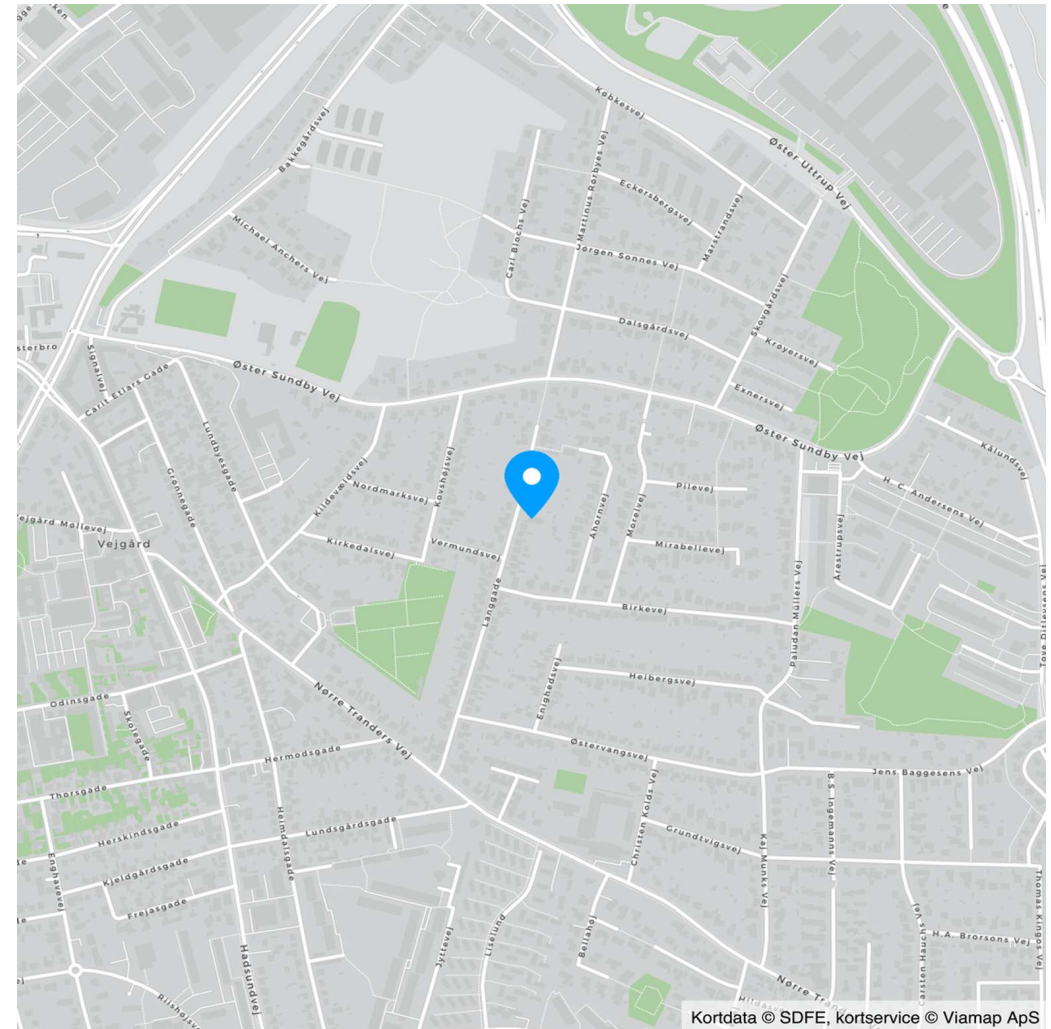
Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18db Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5555211
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.749.000
Grundværdi: 1.847.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.995.200
Grundlag for grundskyld: 1.487.200

Arealer**

Grundareal: 635 m²
Boligareal i alt: 172 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 132 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 92 m²
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Drivhus: 12 m²
Overdækket terrasse: 12 m²
Garage: 25 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: 02.02.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedligeholdning af stikledninger og vej mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (LG), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Bosch), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Med emhætte i), Opvaskemaskine (Siemens), Komfur (Gorenje, placeret i kælderetagen), Emhætte (Ukendt , placeret i kælderetagen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Skader undtaget af forsikringen: Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: Overløbsventil fra vandinstallation der ikke er ført til afløb.

Følgende er ikke omfattet af forsikringen: Overdækket terrasse på 12 kvm samt drivhus på 12 kvm

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeader i/på: Vinduer og terrassedør i beboelsens facade mod syd, - Vinduer i udestue, - Yderdør og port i garage

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug i perioden 01.02.2025 til 31.01.2026 er på 27.595 kr.

Vand: Privat 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 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--------------------------|-----|---------------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 15.276 | Kontantpris | kr. | 4.395.000 |
| Grundskyld | kr. | 11.005 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 28.250 |
| Renovation | kr. | 3.588 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067 |
| Rottebekæmpelsesgebyr | kr. | 235 | I alt | kr. | 4.431.317 |
| Husforsikring | kr. | 9.041 | | | |
| | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 39.145 | | | |

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: Langgade 50, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47426054
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.398.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.050.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering, byzone:

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

Spildevandsplan:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommens udestue, som ifølge oplysning fra sælger er produceret i 2016. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen 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.

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.