



REAL

Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	80
Kontant	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.665	Grund m ²	800
Byggeår/ombygget	1958/1965	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0476**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

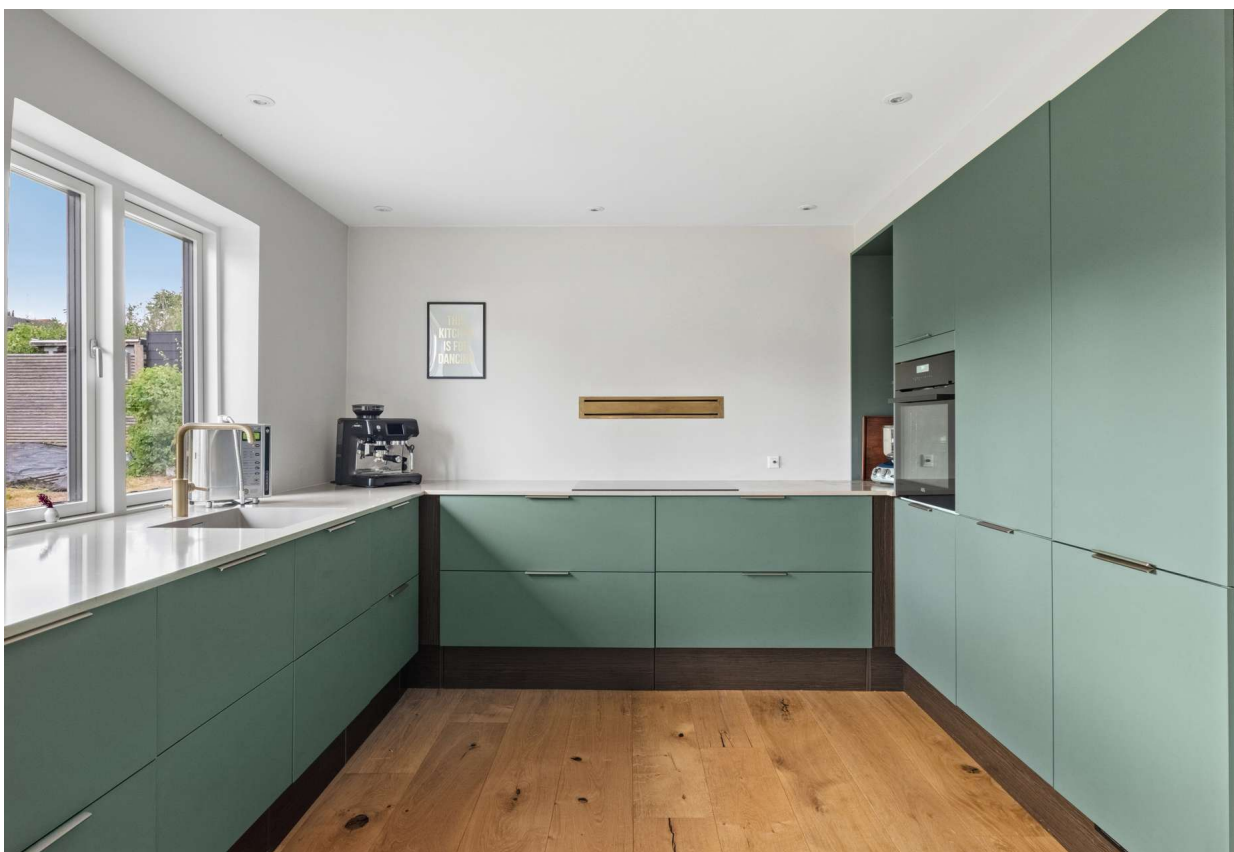
Salgsopstilling

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: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026



Indflytningsklar villa i Visse

- PERFEKT HUS TIL FØRSTEGANGSKØBEREN
- Gennemrenoveret i 2021 med gulvvarme overalt
- Hyggelig stue
- Godt køkken med skøn view udover haven
- Skønt badeværelse
- Nyt tag fra 2009
- De fleste vinduer skiftet i 2009
- Hulfursisoleret i 2021
- Dejlig lukket ugeneret have bag huset

BELIGGENHED:

Dette meget velholdte og gennemrenoverede hus med carport, finder du tæt på store grønne områder, hvor du kan følge med i årstidernes skiften. Villaen ligger i skønne rolige Visse. 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 daginstitutions muligheder, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer.

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: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til Engkildevej 16 hvor du mødes af et gennemrenoveret og velholdt hus i moderne stil med gipslofter, egetræsgulve og gulvvarme overalt.

Huset er indrettet med forgang med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herudover er der lavet vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler i skab i forgangen. Fra forgangen er der adgang til godt værelse, ligesom du helt naturligt ledes ind i den hyggelige stue, hvorfra der er adgang til soveværelse med skabsvæg og udgang til terrasse og baghave. Herudover skønt nyt badeværelse fra 2021 med bruseniche, samt et stort HTH køkken med spiseplads og godt med bord- og opbevaringsplads, samt skønt view udover baghaven. Fra køkkenet er der terrassedør med udgang til terrassen og haven.

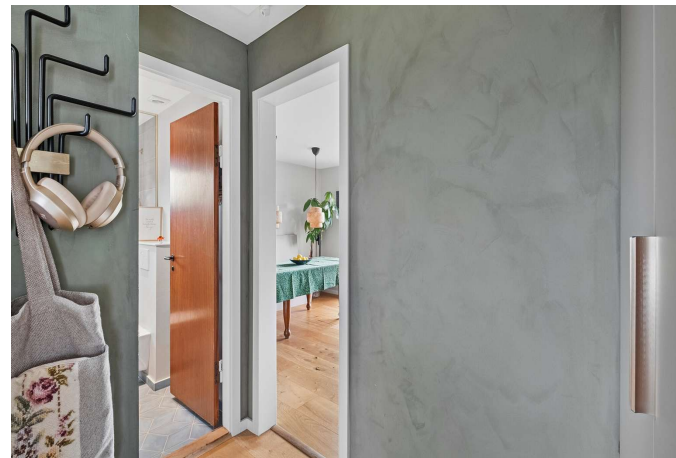
Der er præsenteret forhave og dejlig stor lukket ugeneret etableret have bag huset, hvor der er god plads til børnenes boldspil, leg og trampolin. Der er god og hyggelig terrasse i baghaven, hvor der er læ og sol, samt mulighed for grill og hygge.

Herudover er der tilhørende carport og opbevaringsmulighed i kælderen.

Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

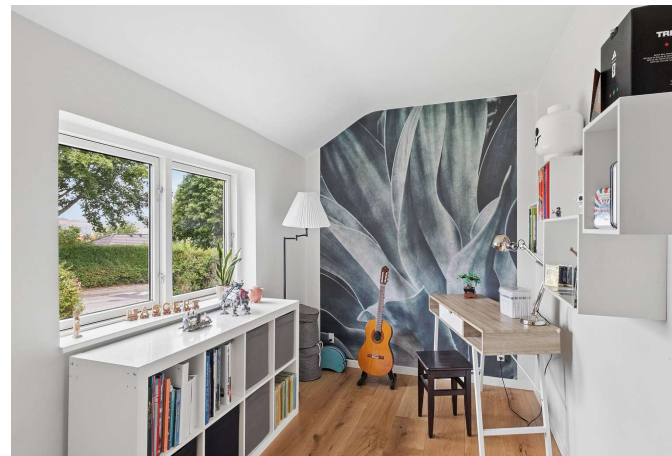
Dato: 08.08.2026



Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026



Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026



Set fra haven



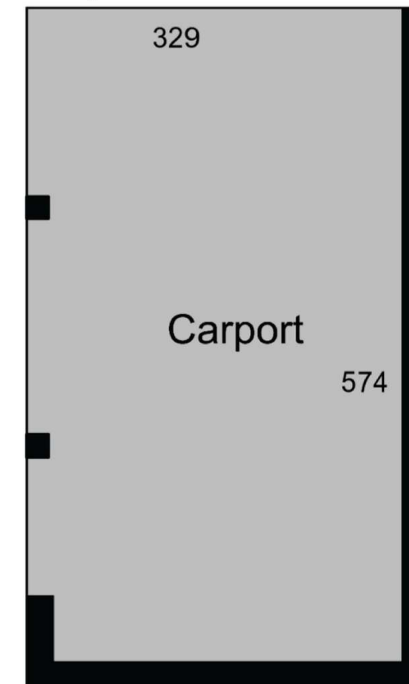
Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026



Carport



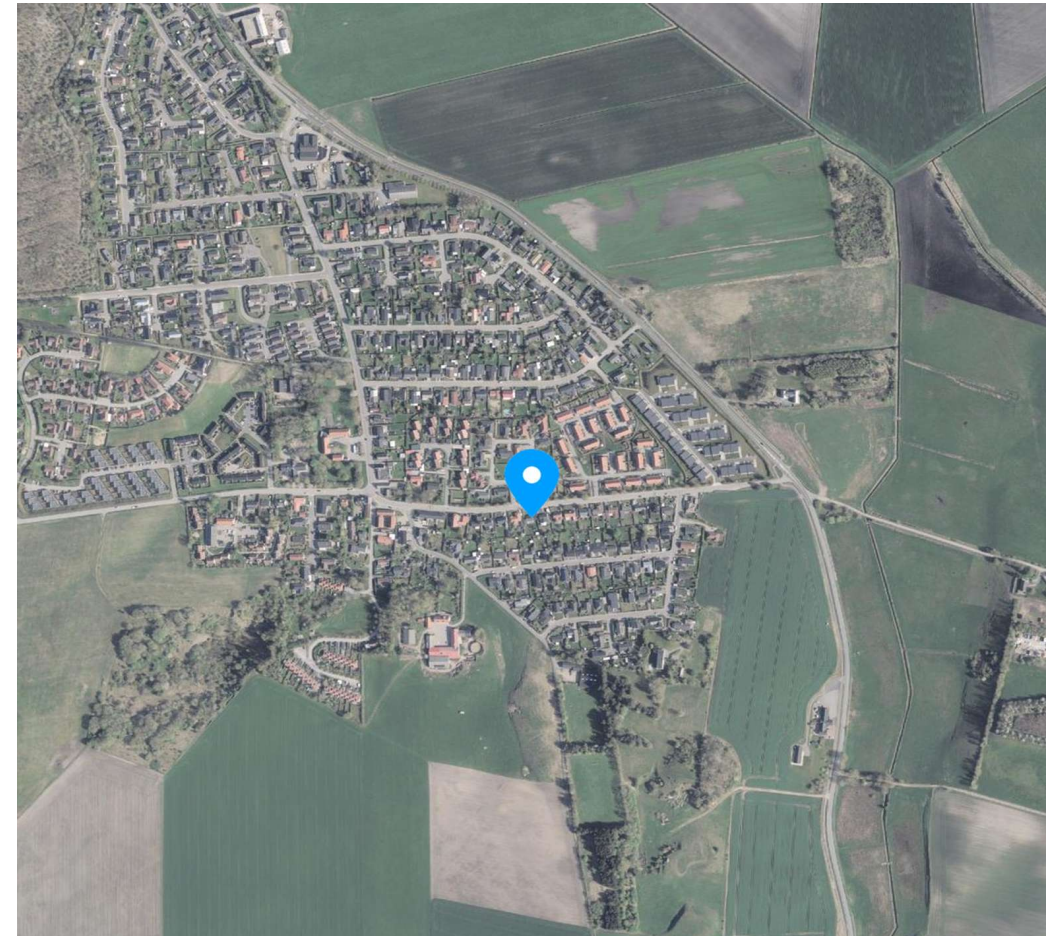
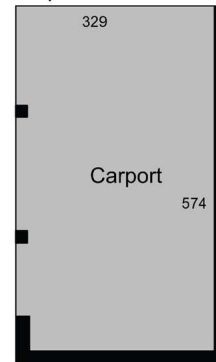
Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026



Carport



Dato: 08.08.2026

Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 5az Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 3325054
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958/1965

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 14 m²
Udhus: 18 m²
Carport: 18 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: 20.01.1959 - Dok om forbud mod købmandsforretning mv

Planer

Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Nilroy Murum, Vægintegreret), Ovn (AEG, Indbygningsovn), Kogeplade (AEG, Induktion), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen omfatter ikke svamp, insekt og råddækning på carport og redskabsskur.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme for perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 10.699,48

Vand for perioden 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 1.675,03

Kloak for perioden 01.11.2024. 30.09.2025. kr. 2.575,34

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.904	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.536	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Bidragstopgørelse	kr.	183	I alt	kr.	2.015.601
Husforsikring	kr.	3.837	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.	19.975			

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: Engkildevej 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0476
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 08.08.2026

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. 1.139.000

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