



**REAL**

## Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>162</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.678</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>793</b>
Byggeår	<b>1982</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **464-0423**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026



Velholdt villa på attraktiv beliggenhed på lukket vej

og med fantastisk natur lige udenfor døren.

- Godt køkken med spiseplads
- Fantastisk udsigtsstue
- 2 gode badeværelser
- Stort soveværelse med adgang til eget badeværelse
- Skøn ugeneret lukket have
- God carport og stort isoleret udhus

#### BELIGGENHED:

Du finder denne skønne villa på lukket stikvej i fredelige omgivelser uden gennemkørende trafik. Her er der nem adgang til alle hverdagens faciliteter. Tryk adgang til Gl. Hasseris Skole og KFUM-hallen via rolige villaveje. Der er naturskønne stisystemer ved Mølholm Søerne. Der er ligeledes kort afstand til Indkøb i Hasseris Bymidte, og Aalborg C ligger blot få kilometer væk med et rigt udvalg af kultur, caféer og shopping.

#### 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: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026

**BESKRIVELSE BOLIG:**

Velkommen indenfor i rummelig forgang med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til godt værelse og fint badeværelse med bruseniche og gulvvarme, samt praktisk bryggers. Du ledes helt naturligt ind i husets dejlige køkken med spiseplads og gulvvarme, samt udgang til dejlig terrasse. Fra køkkenet er der adgang til god vindelstue med skønt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti, hvorfra der også er adgang til terrasse.

1. sal er indrettet med helt fantastisk udsigtsstue med udgang til altan - fra stue og altan er der udsigt til Limfjorden og en sø, ligesom du kan se Gjøl. Herudover er der godt værelse, stort soveværelse med adgang til til eget badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Skøn ugeneret have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover skønne terrasseområder, så du altid kan finde læ og sol. Ligesom der selvfølgelig er god plads til grill og hygge.

Endelig er der tilhørende stor carport og stort isoleret udhus.

Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

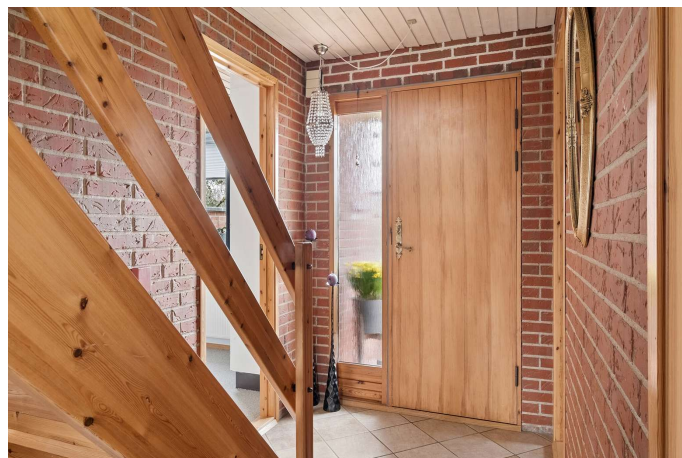
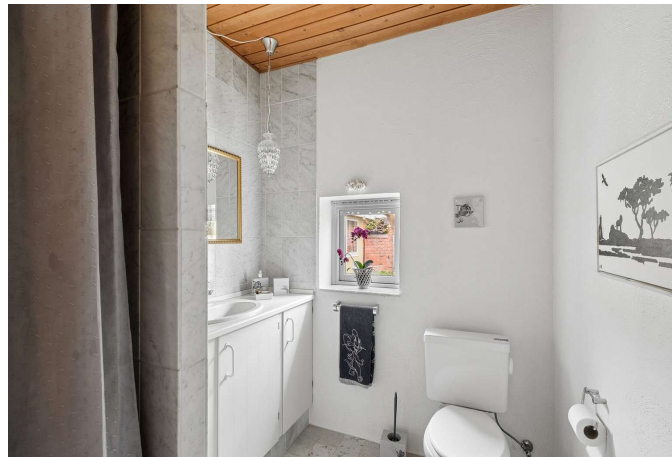
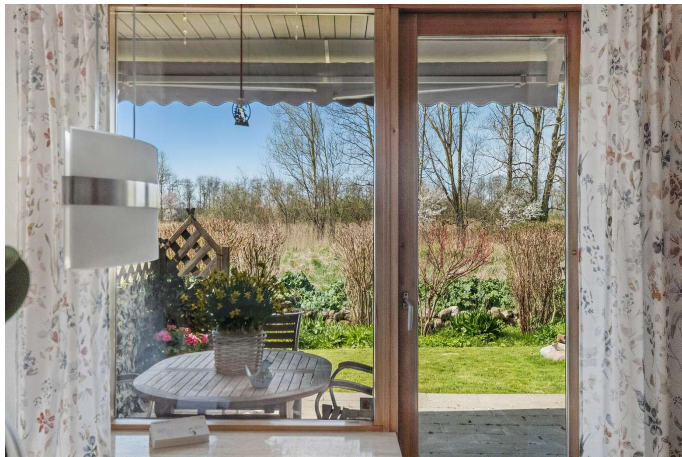
Dato: 06.05.2026



Adresse: Gravenstenvvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

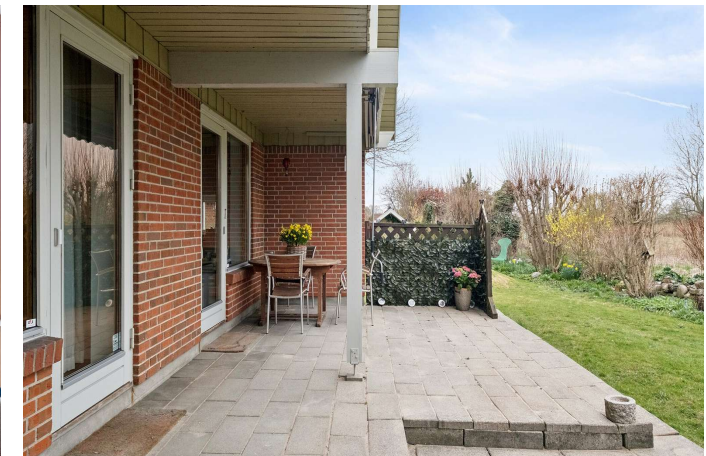
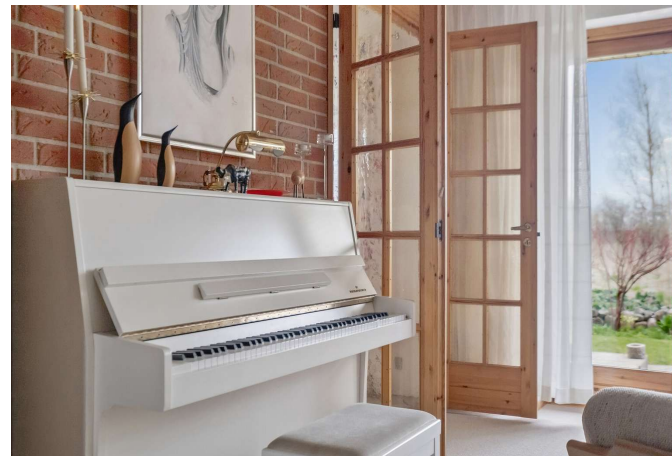
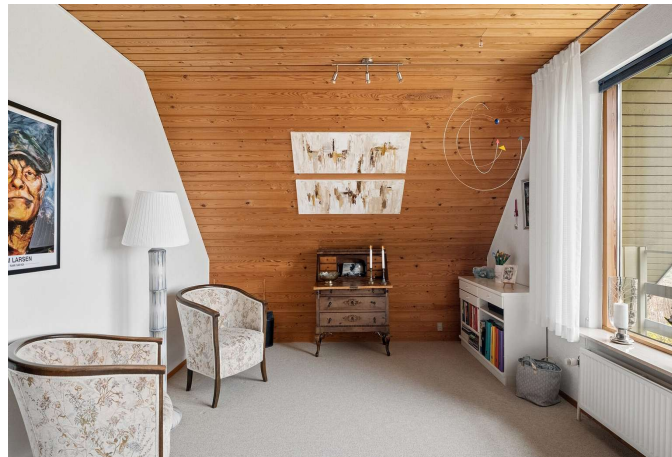
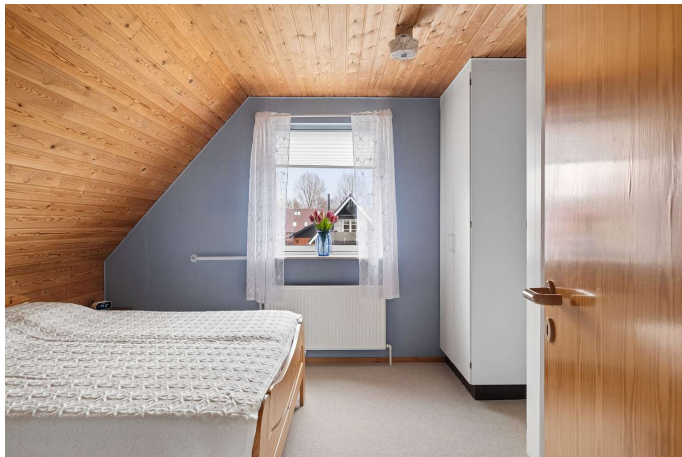
Dato: 06.05.2026



Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026

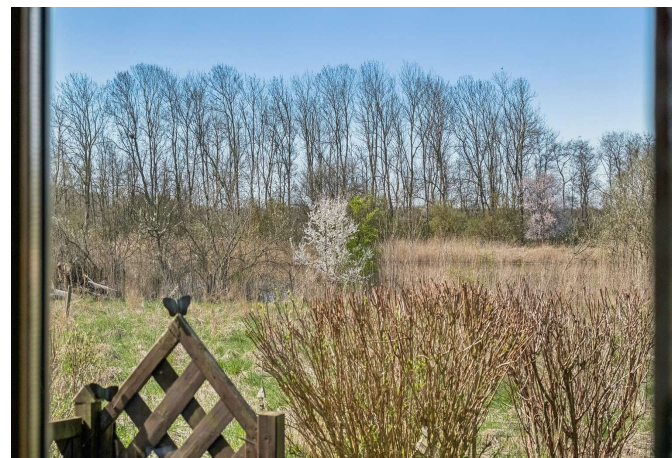
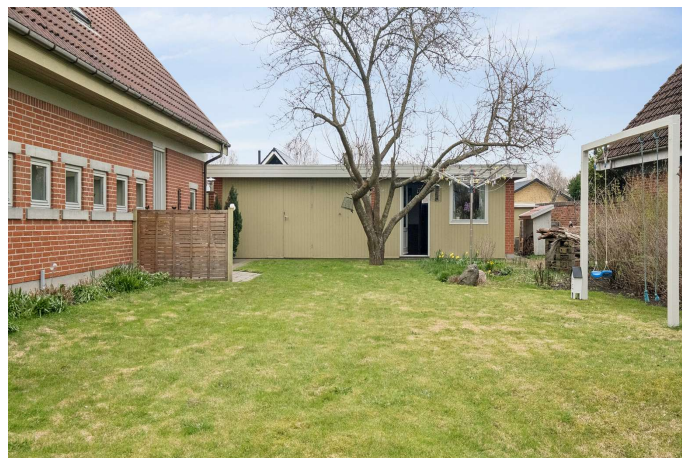
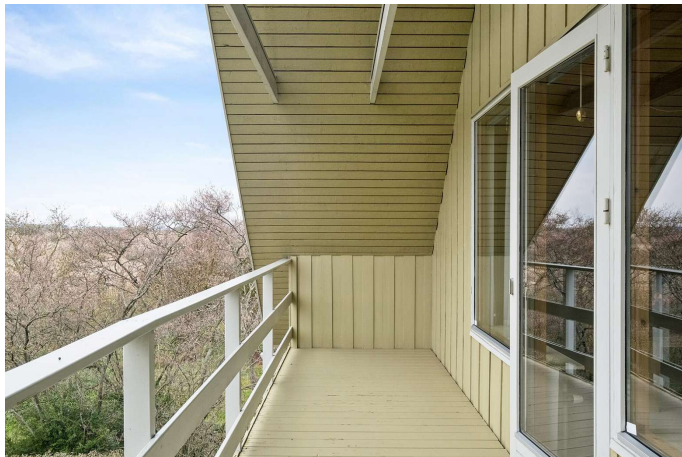




Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026





Adresse: Gravenstenvvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026

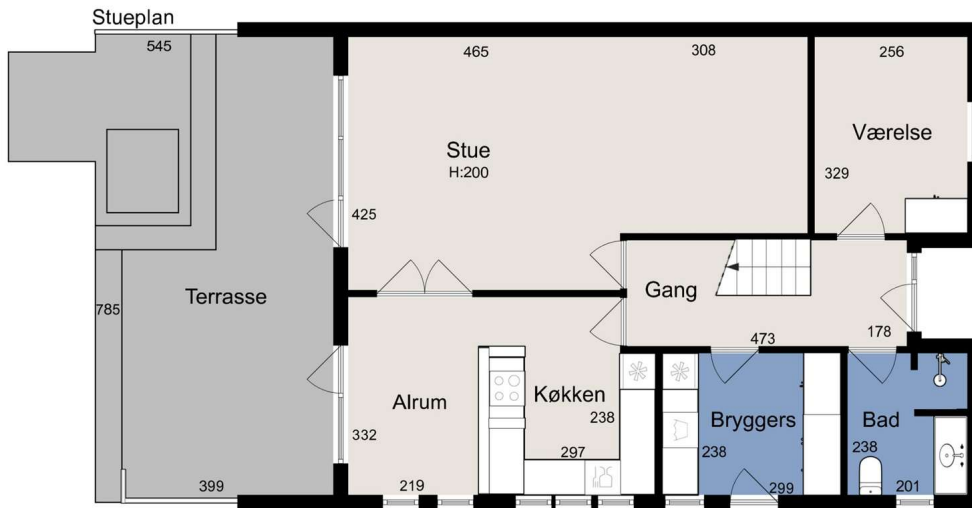




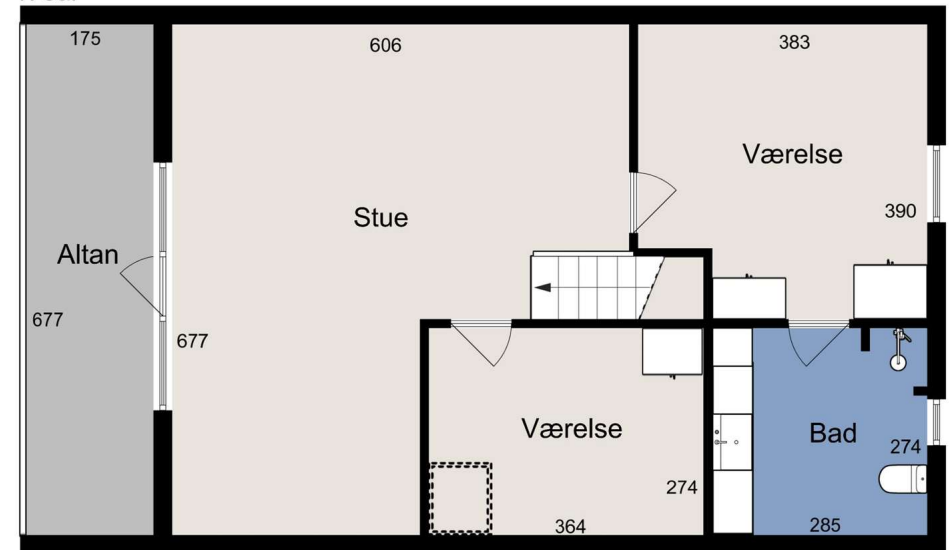
Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

1. sal



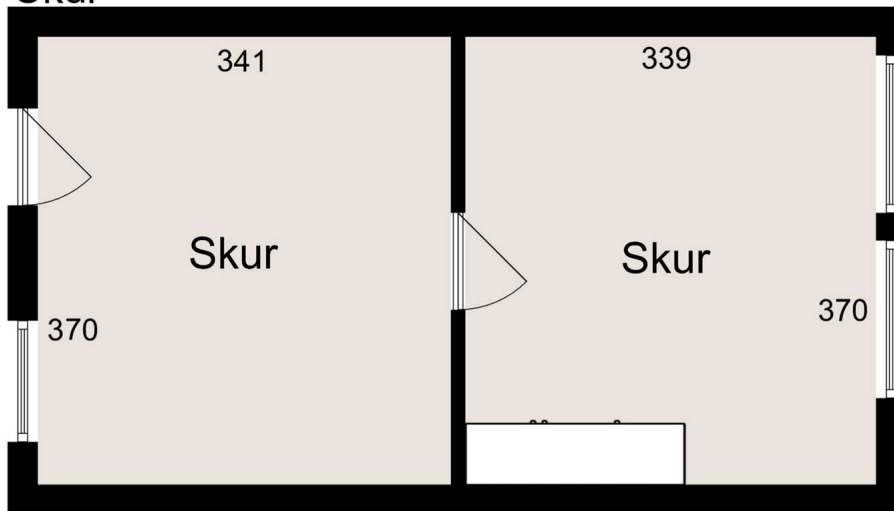
Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026



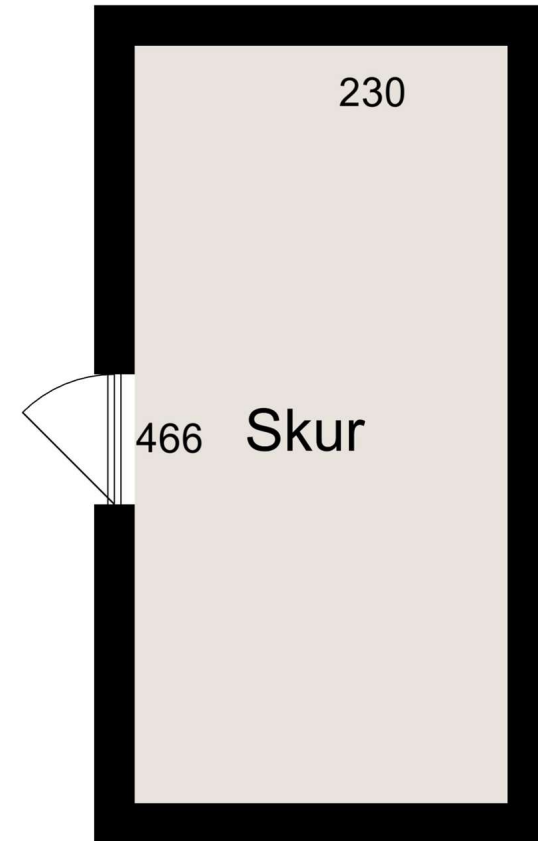
Skur



Vejledende tegning uden ansvar



Skur



Vejledende tegning uden ansvar



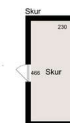
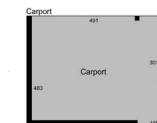
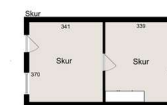
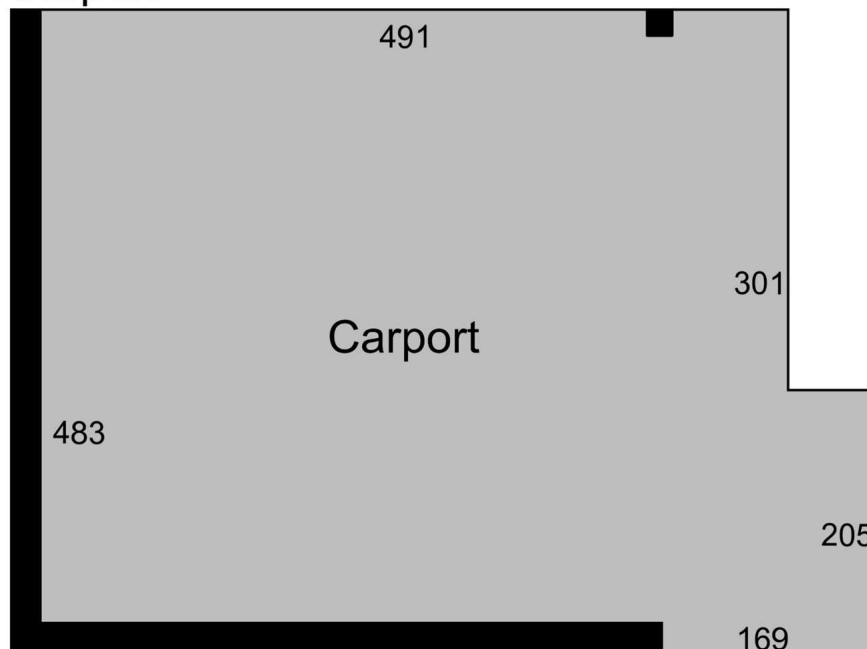
Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026



# Carport



Vejledende tegning uden ansvar

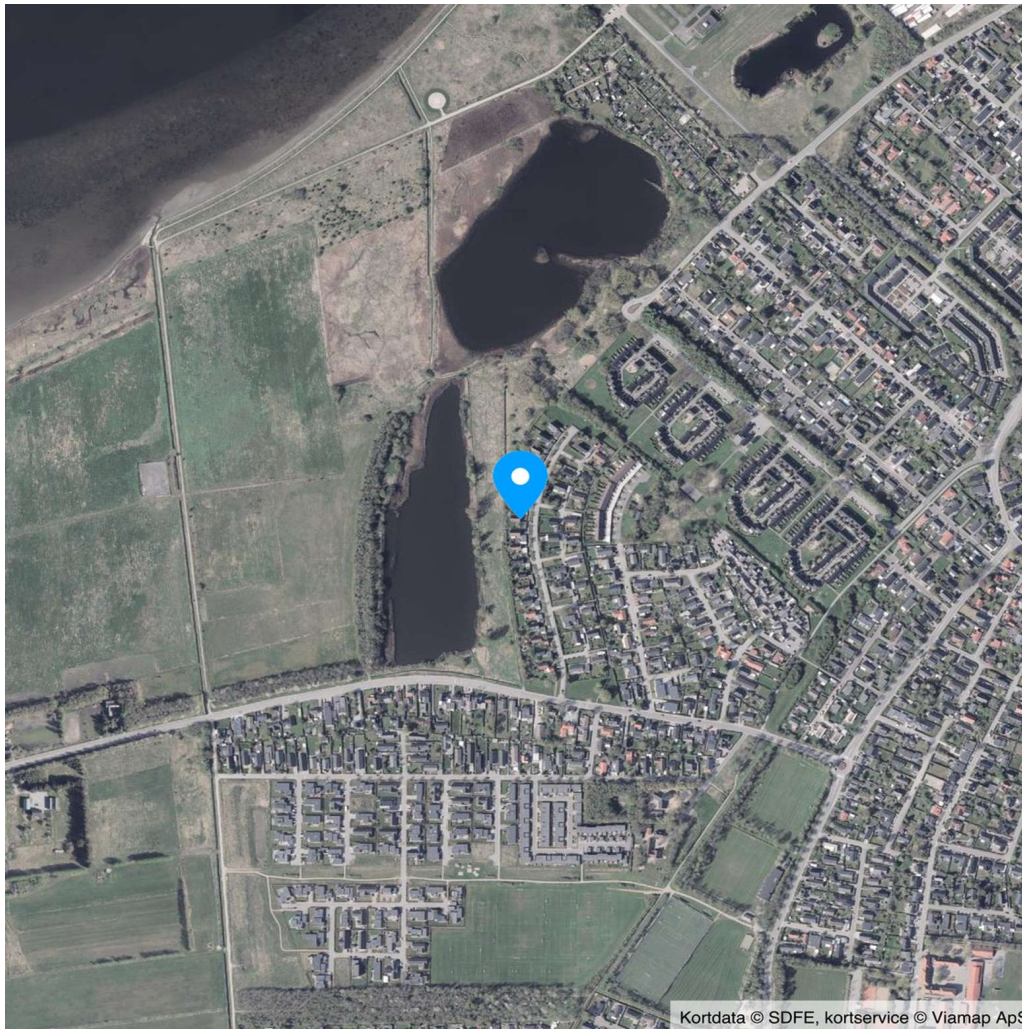
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)

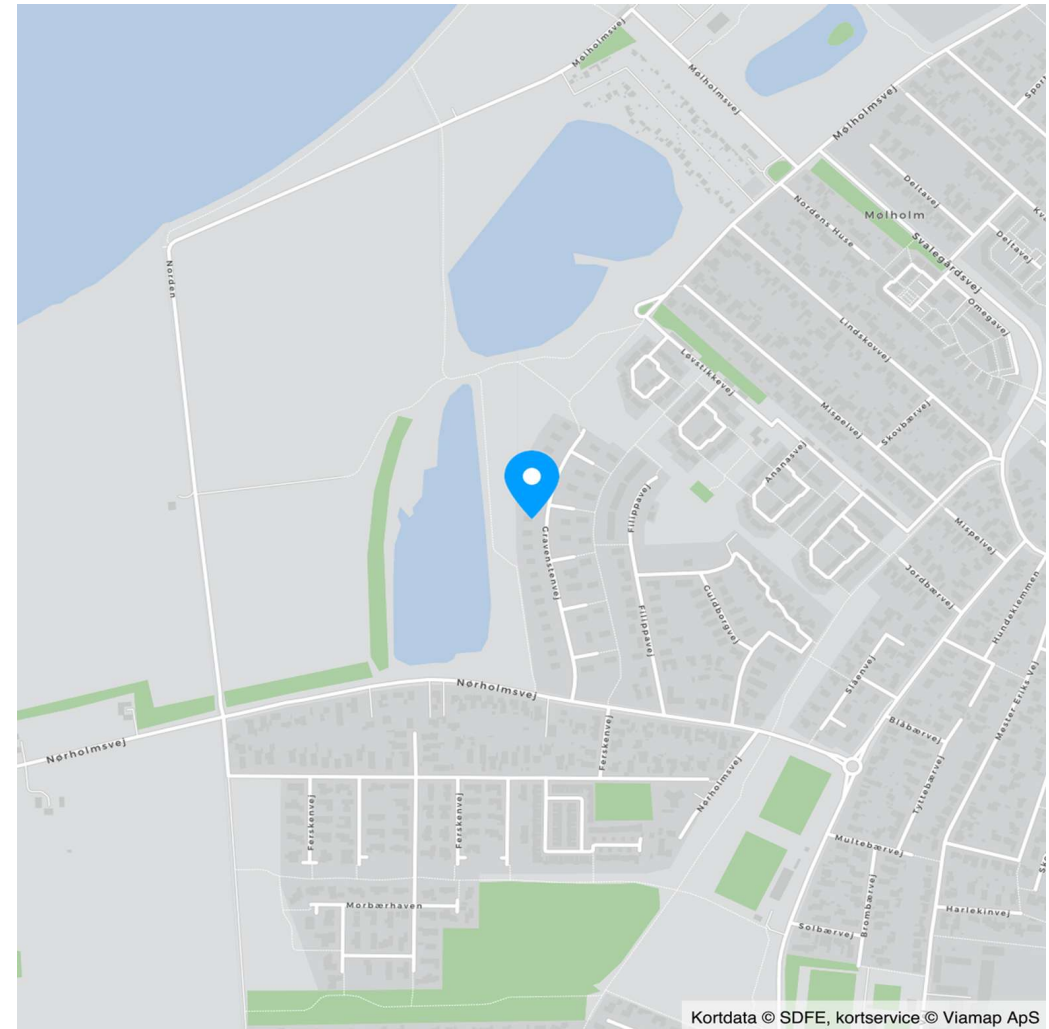
Adresse: Gravenstenvvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1cl Gl. Hasseris By, Hasseris  
BFE-nr.: 3298031  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1982

**Arealer\*\***

Grundareal: 793 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 162 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Carport: 67 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.480.000  
Grundværdi: 1.797.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.784.000  
Grundlag for grundskyld: 1.437.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.02.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan 3.4.B1 - Mølholm  
Lokalplan

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Gram), Emhætte (Thermex), Ovn (Voss), Kogeplade (Bosch, Keramisk), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026

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: Ingen forbehold jf. mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.04.2024. - 31.03.2025. kr. 15.577,53

Vand og kloak 01.04.2024. - 31.03.2025. kr. 3.991,16

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 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"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.198	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	10.638	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Bidragsopgørelse	kr.	217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Forsikring	kr.	4.080	I alt	kr.	3.527.267
Grundejerforening	kr.	3.000	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.	32.134			

**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: Gravenstenvej 23, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0423  
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 06.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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