

REAL



## Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>192</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.593</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>780</b>
Byggeår/ombygget	<b>1963/1979</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **464-0405**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)

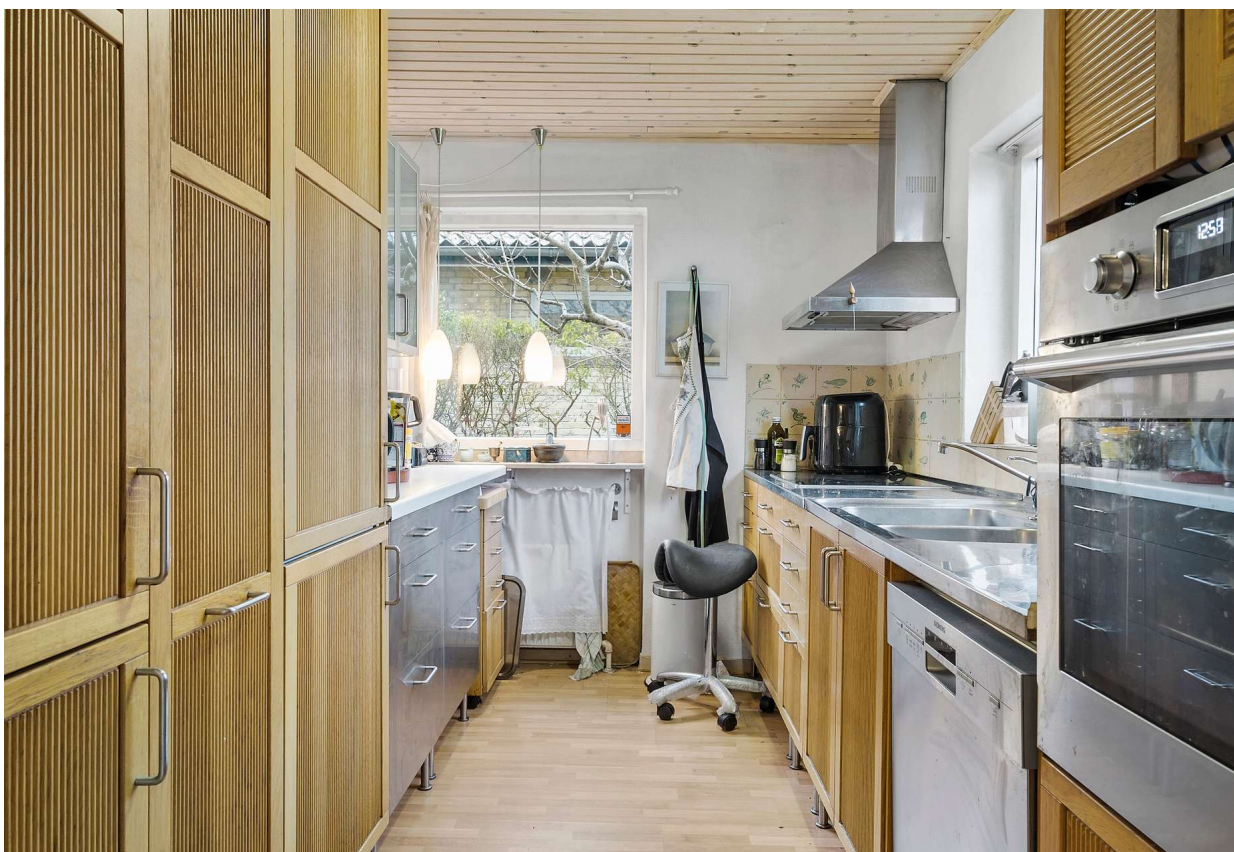
## Salgsopstilling

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: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026



### VELHOLDT FAMILIEVILLA I VISSE

KAN OVERTAGES STRAKS

- Villa med mange muligheder
- Køkken med god mulighed for køkken-alrum
- Ældre badeværelse
- Flere vinduer skiftet til træ-/alu vinduer
- Skøn ugeneret have bag huset

#### BELIGGENHED:

Denne rummelige velholdte villa finder du tæt på store grønne områder. Villaen ligger på en rolig vej i familievenligt kvarter. 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 daginstitutionsmuligheder, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Herudover er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer. Endelig er der ikke langt til Aalborg, der kan nås på cykel og der en nem adgang til motorvejsnettet og den nye Egnspanvej.

#### 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: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026

---

## **VELHOLDT FAMILIEVILLA I VISSE**

### BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i fin entré med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra ledes du helt naturligt ind i husets hyggelige stue med skønt lysindfald. I stuen er der god plads til langbordet og sofagruppen. Stuen er i åben forbindelse med spisestue, hvor der er god mulighed for at åbne op til godt køkken der er lige ved siden af og dermed lave et skønt køkken-alrum. Fra spisestuen er der udgang til terrasse og have, samt adgang til fint værelse og godt rummeligt bryggers. Herudover er der i stueplan et ældre badeværelse og oprindeligt soveværelse.

1 sal er der adgang til via trappe i stuen. På 1. sal er der gode rum, med en skøn stue med udsigt og udgang til svalegang. Herudover stort soveværelse med walk-in-closet og adgang til eget toilet.

Helt fantastisk skøn ugeneret have med god terrasse.

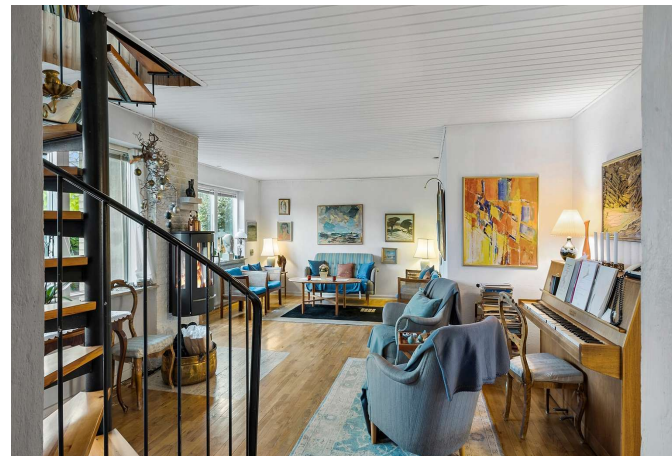
Endvidere er der tilhørende garage.

Et spændende hus på en god beliggenhed, der SKAL opleves.

Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

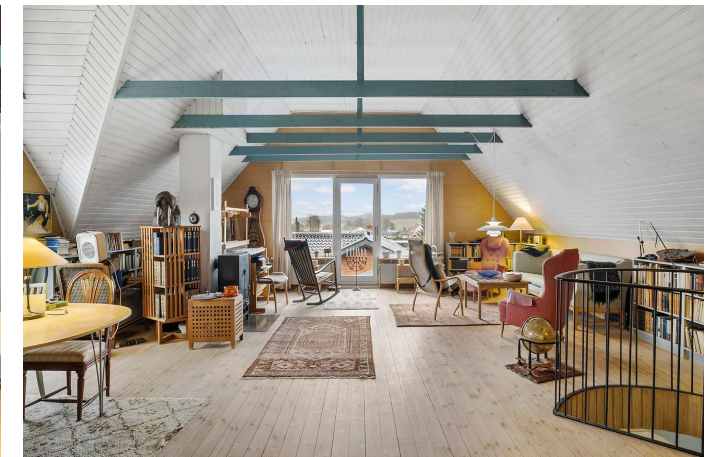
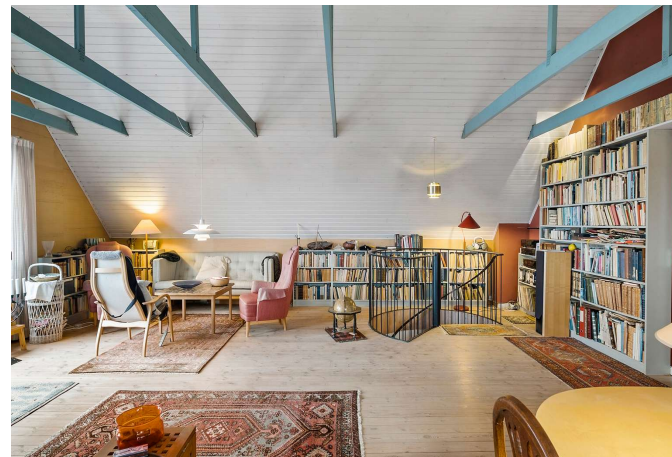
Dato: 27.03.2026



Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026



Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026





Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026

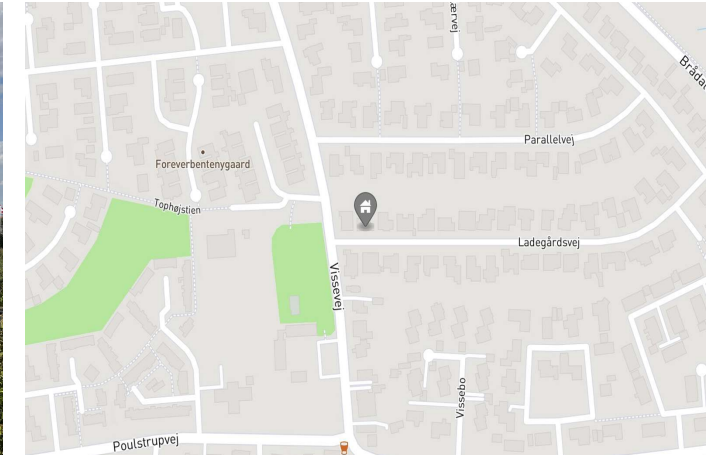




Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026



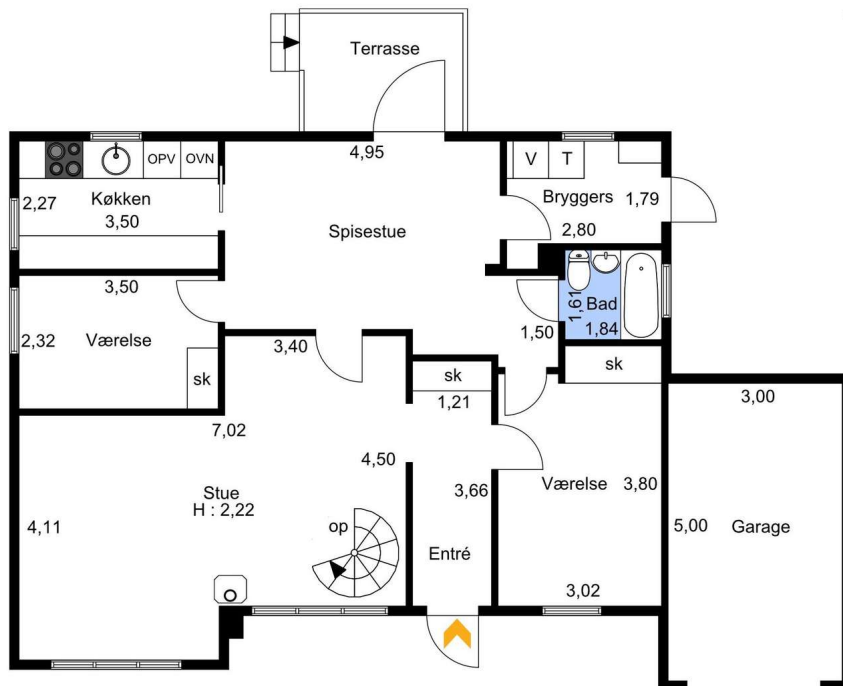


Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

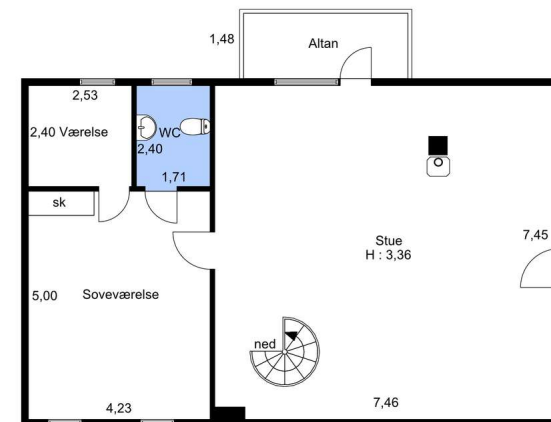
Sagsnr.: 464-0405  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

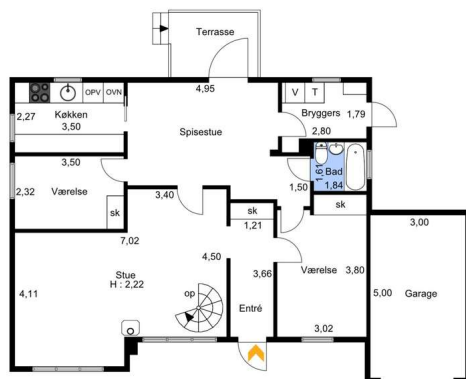


Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

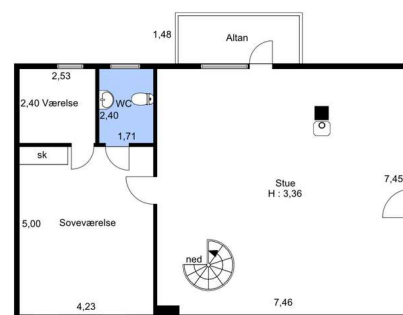
Sagsnr.: 464-0405  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026

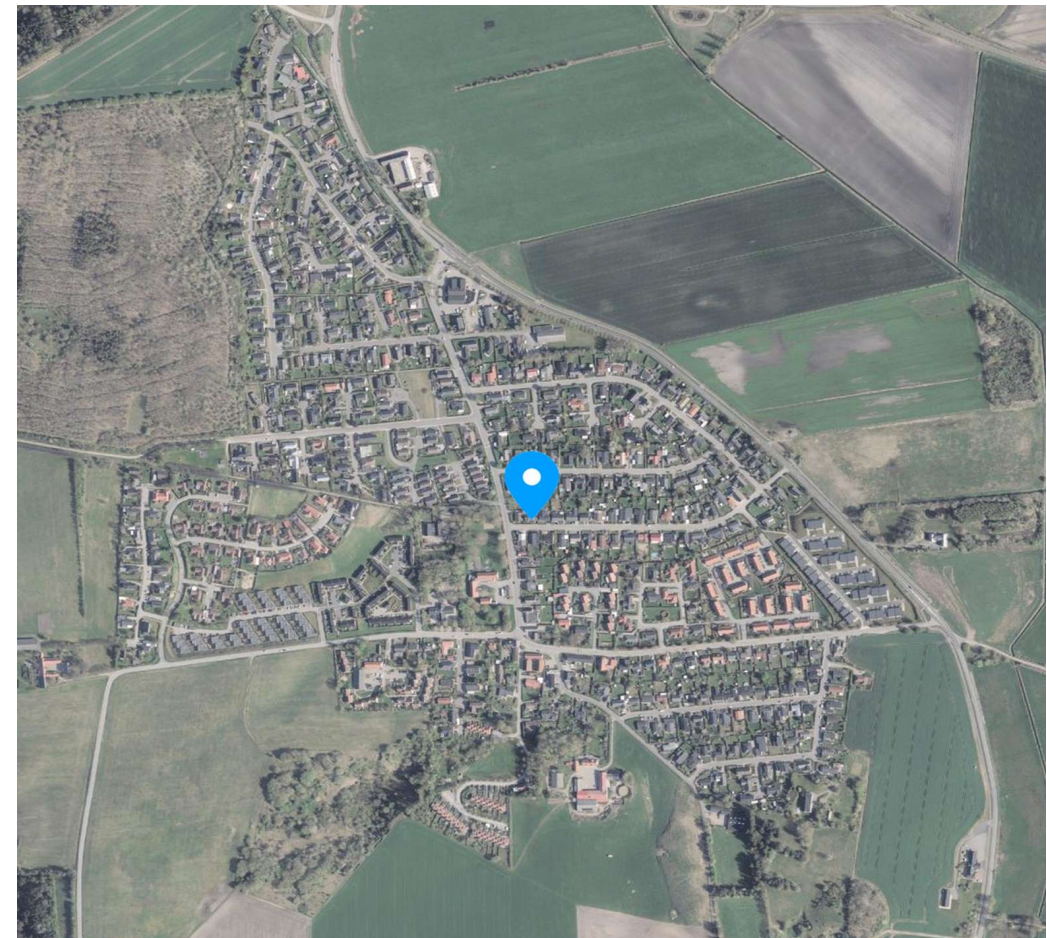
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 3æ Visse By, Nøvling  
BFE-nr.: 3324757  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1963/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.715.000  
Grundværdi: 1.305.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.172.000  
Grundlag for grundskyld: 1.044.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 780 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 192 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

Fælles kloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

**Planer**

Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.  
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (2 stk.), Emhætte, Kogeplade (Ikea, Keramisk), Ovn (Ikea, Indbygnings), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.077	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	7.726	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Bidragsopgørelse	kr.	194	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	1.918.999
Husforsikring	kr.	8.599	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.	31.112			

**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: Ladegårdsvej 3, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0405  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# 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