

Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**155**
Kontant	**3.895.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.640**	Grund m^2	**948**
Byggeår	**1981**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **464-0465**

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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000
Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640
Dato: 20.11.2026



Velholdt moderniseret villa på attraktiv beliggenhed på lukket vej

og med fantastisk natur lige udenfor døren.

- Lækkert køkken-alrum i åben forbindelse med stue
- Fantastisk udsigtsstue
- 2 gode badeværelser
- Stort soveværelse
- 2 værelser
- Skøn ugeneret lukket have
- God carport og stort udhus

BELIGGENHED:
Du finder denne skønne villa på lukket vej i fredelige omgivelser uden gennemkørende trafik. Her er der nem adgang til alle hverdagens faciliteter. Tryg adgang til Gl. Hasseris Skole, KFUM-hallen og daginstitutioner 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

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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026

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 fint badeværelse med hjørnebadekar med bruser og gulvvarme. Du ledes helt naturligt ind i husets dejlige køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor der er et skønt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti og god plads til sofagruppen, hvor familien kan slappe af ved den hyggelige gaspejs. Der er udgang til skønt terrasseområde og haven. I køkkenet er der masser af bord- og opbevaringsplads og i alrummet er der god plads til langbordet. Fra køkkenet er der adgang til praktisk bryggers.

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 Egholm. Herudover er der to gode værelser, stort soveværelse og dejligt badeværelse med bruseniche.

Skøn ugeneret have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin, samt et hyggeligt shelter. 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 udhus.

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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026








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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

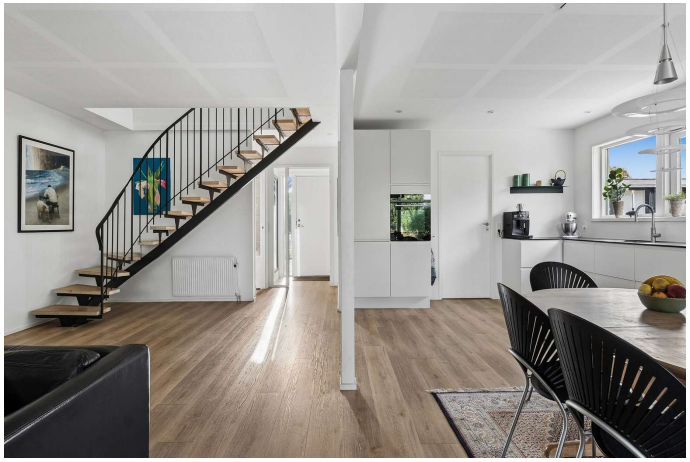
Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026













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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026













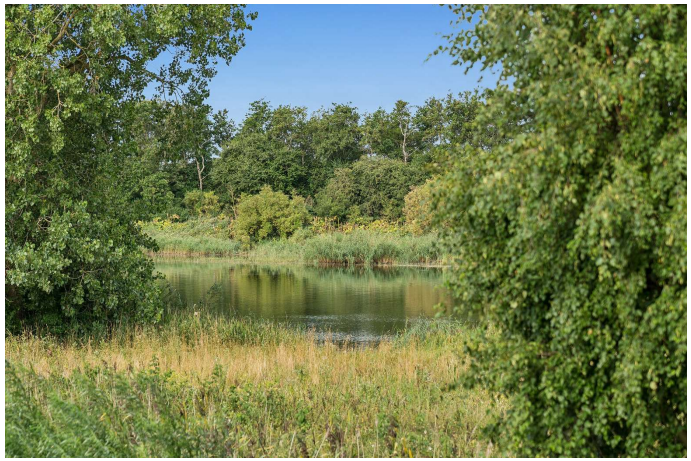
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026











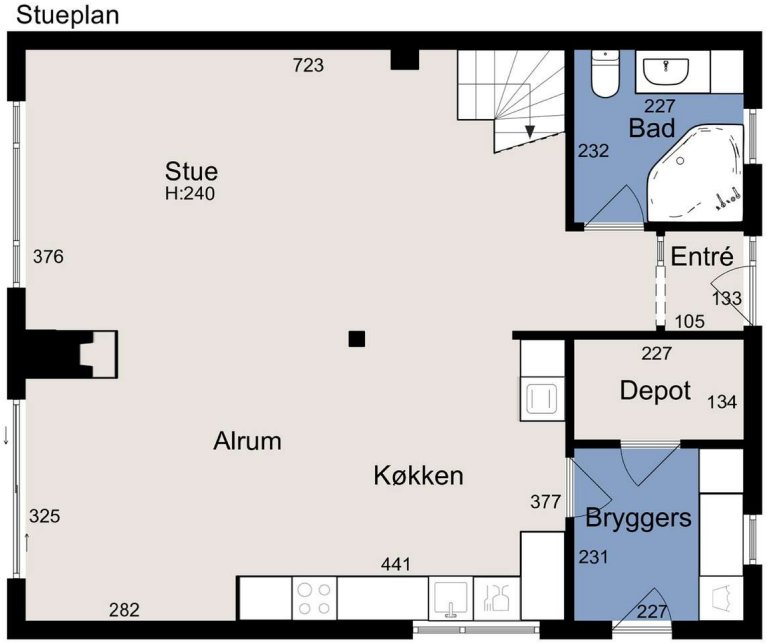
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

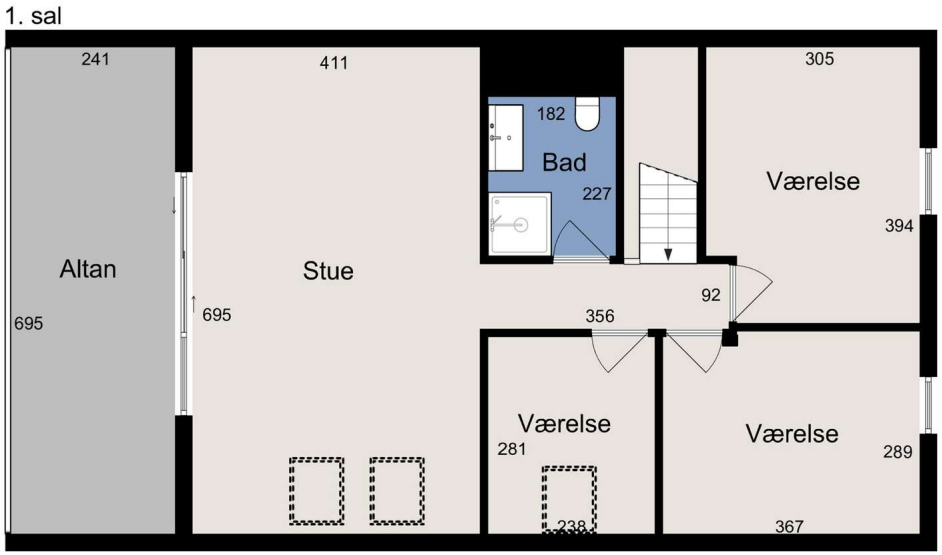
Adresse: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026



Stueplan



1. sal

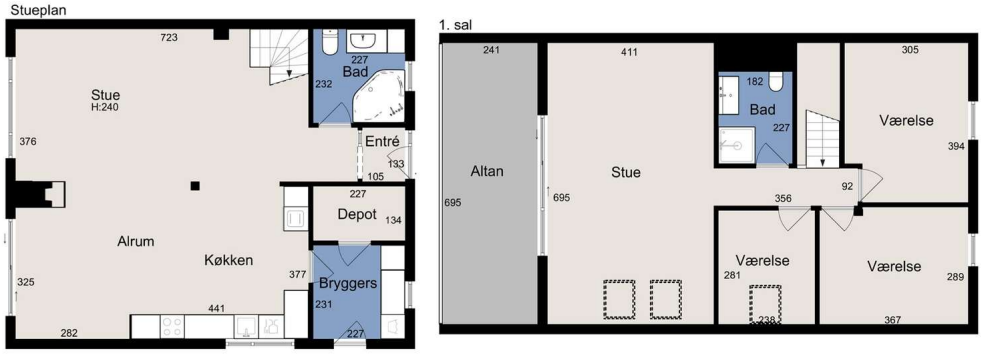
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

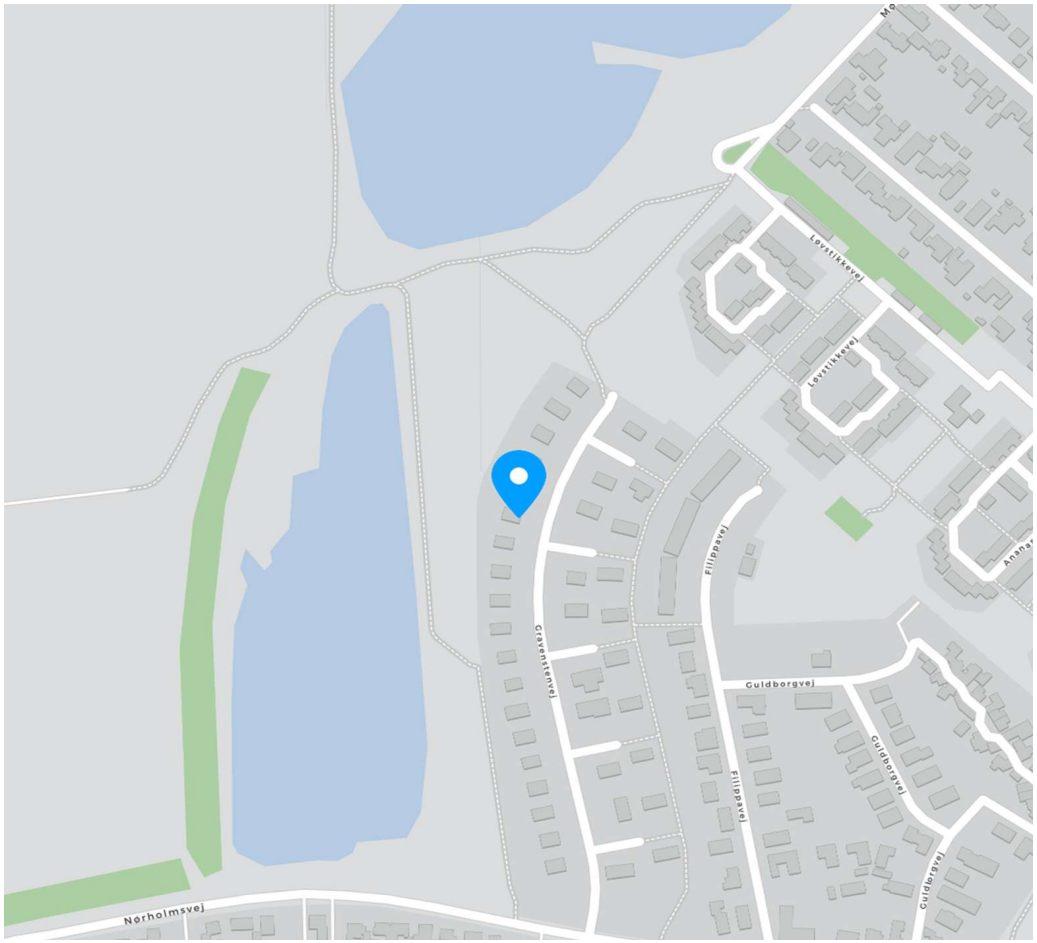
Adresse: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026



Alle plan (1x1)



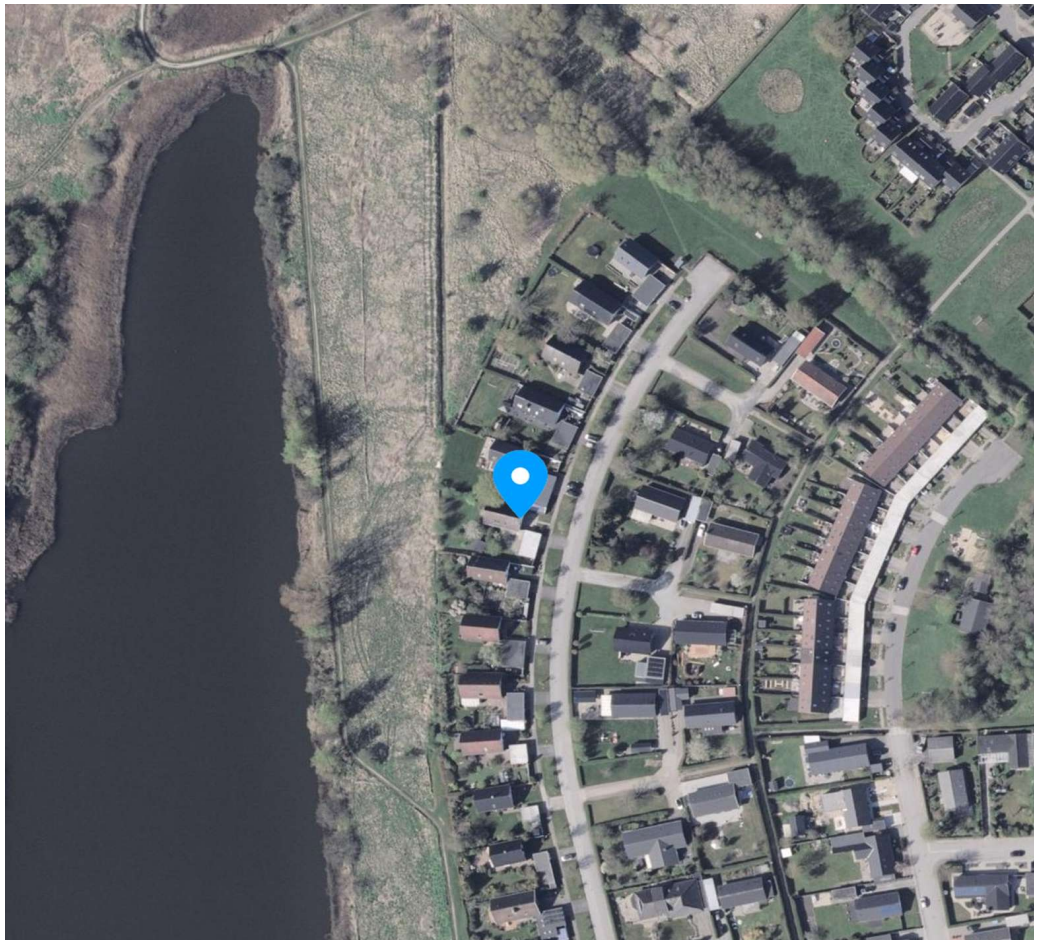
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026



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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1dt Gl. Hasseris By, Hasseris
BFE-nr.:	3298066
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.503.000
Grundværdi:	1.936.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.802.400
Grundlag for grundskyld:	1.548.800

Arealer**

Grundareal:	948 m^2
Boligareal i alt:	155 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	50 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: 06.02.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer
Kommuneplan 3.4.B1 - Mølholm

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport

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

Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Quooker, Vaskemaskine

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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 26.07.2026. Ingen forbehold jf. police/Harbo

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme for perioden 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 15.910,33
Vand og kloak i perioden 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 5.169,71

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

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

Adresse: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0465
Ejerudgift/md.: kr. 3.640

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.292
Grundskyld	kr.	11.461
Renovation	kr.	3.516
Bidragsopgørelse	kr.	200
Husforsikring	kr.	8.214
Grundejerforening	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.683

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.439
I alt	kr.	3.929.689

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: Gravenstenvej 27, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 3.895.000	Sagsnr.: 464-0465 Ejerudgift/md.: kr. 3.640	Dato: 20.11.2026

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:
Nr. 2: hovedstol kr. 849.000
Nr. 3: hovedstol kr. 356.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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