

REAL



Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	196
Kontant	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.784	Grund m ²	841
Byggeår	1949	Energimærke	B

Sagsnr. **47426077**

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: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026



Drømmer du om masser af plads, en bolig med sjæl og charme samt gode muligheder for både hobby, erhverv eller den pladskrævende familie?

På Vembvej 3 i hyggelige Nørre Tranders finder du en velholdt ejendom, hvor lyse opholdsrum, en stor anvendelig kælder, et 123 m² udhus og skønne udemiljøer til sammen skaber de perfekte rammer om hverdagen.

- 196 m² bolig fordelt på stueplan og 1. sal
- 109 m² velholdt kælder med egen indgang
- 123 m² udhus med garage, værksted, disponible rum og toilet
- Stort køkken-alrum er husets naturlige samlingspunkt
- Tre badeværelser, hvoraf to er renoveret inden for nyere tid
- Stor entré med loft til kip og ovenlysvinduer
- Stort soveværelse med walk-in-closet
- Hyggelig vinkelstue med god plads til hele familien
- Skøn overdækket terrasse, hyggelige gårdmiljøer og stort drivhus
- Gulvvarme på alle 3 plan

Læs mere på næste side...

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: Christian Andersen



Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026

I hyggelige Nørre Tranders får du en attraktiv beliggenhed med en skøn kombination af landsbyidyl og byliv. Her bor du tæt på skole, daginstitutioner, indkøb, grønne områder og gode stisystemer, samtidig med at Aalborg centrum, universitetet og det nye Super Sygehus er inden for kort afstand.

Boligen rummer 196 velindrettede kvadratmeter fordelt på stueplan og 1. sal, hvor de lyse opholdsrum og de gode detaljer skaber en indbydende atmosfære. I stueplan mødes du af en imponerende entré med loft til kip og ovenlysvinduer, som giver et fantastisk lysindfald. Husets naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-alrum med et flot Invita køkken, hvor der er god plads til både hverdag og gæster. Herfra er der forbindelse til den store og hyggelige vinkelstue. Et værelse samt et stilfuldt badeværelse med gulvvarme, som er renoveret inden for nyere tid, fuldender stueplanet.

På 1. salen fortsætter den lyse og rummelige stil. Det store repos får masser af dagslys fra ovenlysvinduerne og kan bruges som kontor, legeområde eller hyggeligt opholdsrum. Herudover finder du et stort soveværelse med walk-in-closet, som nemt kan omdannes til et ekstra værelse, et charmerende værelse med hyggelig kvist og hems samt endnu et flot badeværelse, der ligeledes er renoveret inden for nyere tid.

Den 109 m² store kælder er en stor bonus og fremstår både velholdt og anvendelig. Her er et stort disponibelt rum med egen indgang fra haven og terrassen, et rummeligt bryggers med god opbevaringsplads, yderligere to disponible rum samt et stort badeværelse. Kælderen er desuden sikret med omfangsdræn og isoleringsplader, hvilket bidrager til et godt og anvendeligt kælder-miljø.

Ejendommen 123 m² store udhus giver et væld af muligheder. Her får du en garage, stort værksted, ti disponible rum samt et toilet – perfekt til den selvstændige, den pladskrævende hobby eller ekstra opbevaring.

Udendørs byder ejendommen på flere hyggelige kroge, hvor den overdækkede terrasse indbyder til lange sommeraftener. Det stemningsfulde gårdmiljø skaber en særlig charme, og det store drivhus med plads til bord og stole giver mulighed for at nyde haven fra det tidlige forår til langt ind i efteråret.

En ejendom med maser af karakter, gode kvadratmeter og utallige anvendelsesmuligheder – både ind og ude.

Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026



Køkken



Alrum



Stue



Badeværelse i stueplan



Badeværelse i stueplan



Entré

Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026



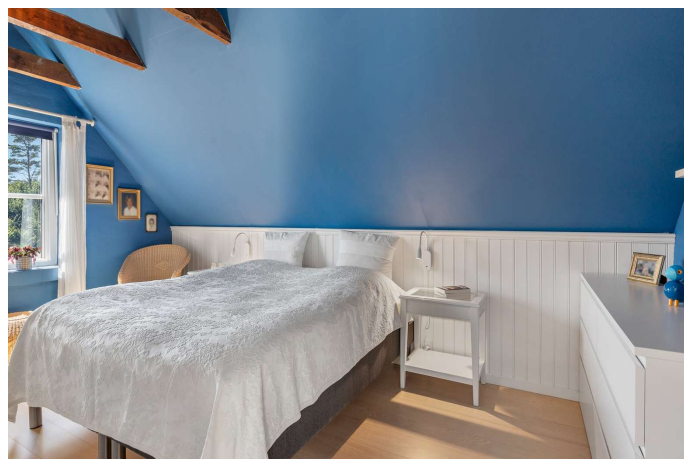
Værelse 1



Repos



Værelse 2



Soveværelse 2



Walk-in-closet



Badeværelse på 1. sal

Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026



Badeværelse på 1. sal



Badeværelse i kælder



Repos



Bryggers



Disponibelt rum



Disponibelt rum

Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026



Disponibelt rum



Badeværelse i kælder



Have



Værksted



Disponibelt rum



Toilet i udhus

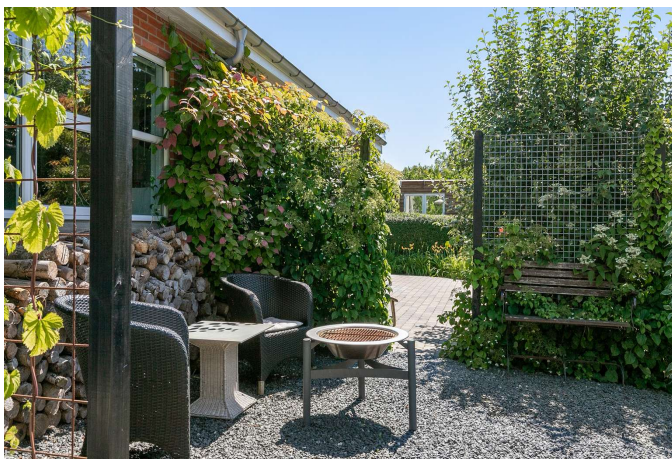
Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026



Have



Terrasse



Terrasse



Have



Luftfoto

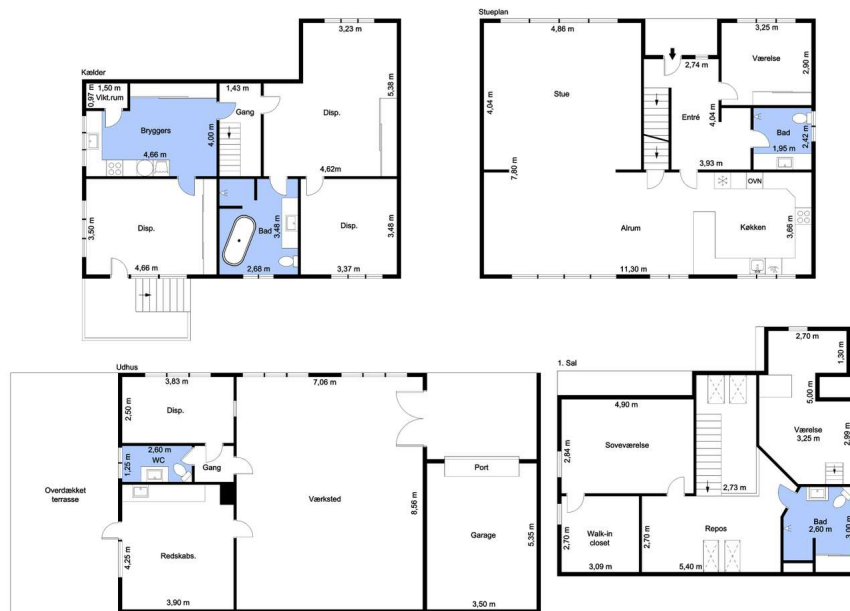


Luftfoto

Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

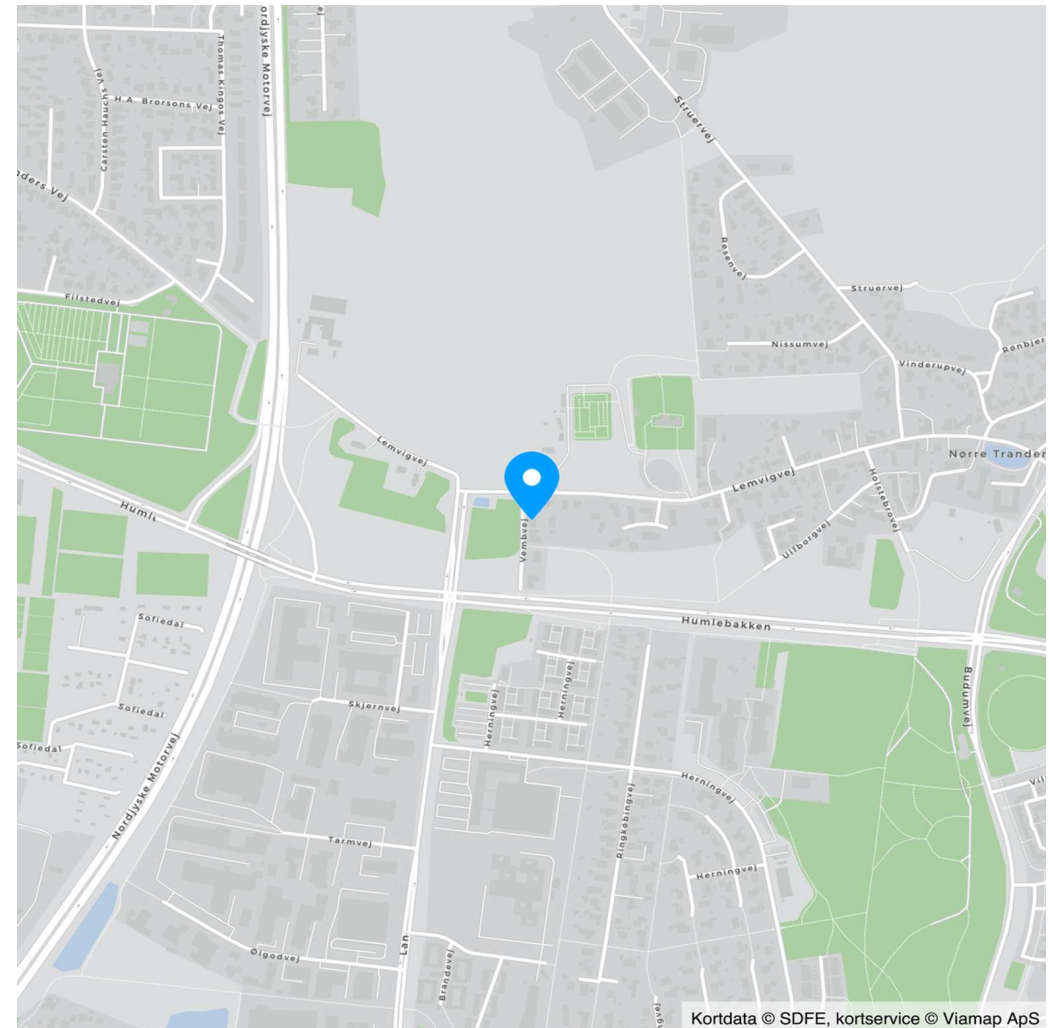
Dato: 02.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 4ba Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5548214
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1949

Arealer**

Grundareal: 841 m²
Boligareal i alt: 196 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 109 m²
Udhus: 134 m²
Drivhus: 10 m²
Overdækning: 25 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.394.000
Grundværdi: 1.171.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.715.200
Grundlag for grundskyld: 936.800

** 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: 09.05.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 18.10.2006 - Lokalplan 08-054

Planer

Kommuneplan 4.7.D1 - Vembvej m.fl.
Lokalplan 08-054 - Nørre Tranders landsby

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Elvita), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (BOSCH), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

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

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for perioden d. 01.08.2024 - 31.07.2025 er på kr. 26.114,23

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



Adresse: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.848		Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.932		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	278		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	8.850		I alt	kr.	3.629.199
Renovation	kr.	3.500				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	33.408		

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: Vembvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 47426077
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 02.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.802.000
Nr. 4: hovedstol kr. 600.000
Nr. 5: hovedstol kr. 803.000

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

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.