

Liebe

Kong Frederiks Vej 2
9000 Aalborg

Bag den hvide facade gemmer sig et stykke Hasseris-historie

LIEBE
Tlf. +4598188800
liebe@liebe.dk
www.liebe.dk
CVR. 46043626

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: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026



Bag den hvide facade gemmer sig et stykke Hasseris-historie

En villa med puls fra fortiden og blik mod nutiden

På en af de mest attraktive adresser i Aalborg finder man denne eksklusive komplet gennem renoverede patriciervilla i hjertet af Hasseris. Villaen på Kong Frederiksvej 2 forener herskabelig charme med moderne luksus og fremstår som en sjælden boligoplevelse for den kvalitetsbevidste køber. Her får du en unik bolig, med en sjældent set detaljerigdom

Ejendommen er opført i 1915 og er af nuværende ejer gennemgribende ombygget i 2023/2024. Den byder på hele 286 velindrettede boligkvadratmeter fordelt på syv værelser. Boligen er gennemgribende renoveret med stor respekt for husets originale arkitektur, hvor klassiske detaljer og stilsikre valg som ægte stuk og rosetter, sildebensgulve og elegante snedkerløsninger skaber en eksklusiv og indbydende atmosfære. Samtidig sikrer moderne løsninger som gulvvarme, SmartHome-system og opdaterede installationer en komfortabel hverdag.

Husets naturlige samlingspunkt er det stilrene køkken-alrum, hvor eksklusive materialer og integrerede kvalitetsløsninger går hånd i hånd med funktionalitet og æstetik. De store vinduespartier inviterer lyset indenfor og skaber en smuk forbindelse til den private have og det charmerende orangeri.

Villaen er beliggende på en imponerende grund på 1.407 m² med smukt anlagte udearealer, gamle træer og hyggelige terrassemiljøer, der giver følelsen af en grøn oase midt i byen. Her får man både privatliv, ro og nærhed til byens bedste skoler, indkøbsmuligheder og naturskønne omgivelser.

Ejendommen har det skønneste nybyggede luksus orangeri - en uovertruffen sommerstue, der emmer af kvalitet og skaber Sydfranske ferie associationer.

En sjældent udbudt liebhaverejendom, hvor historisk elegance og moderne livsstil smelter perfekt sammen.

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: Bo Lynge Nielsen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

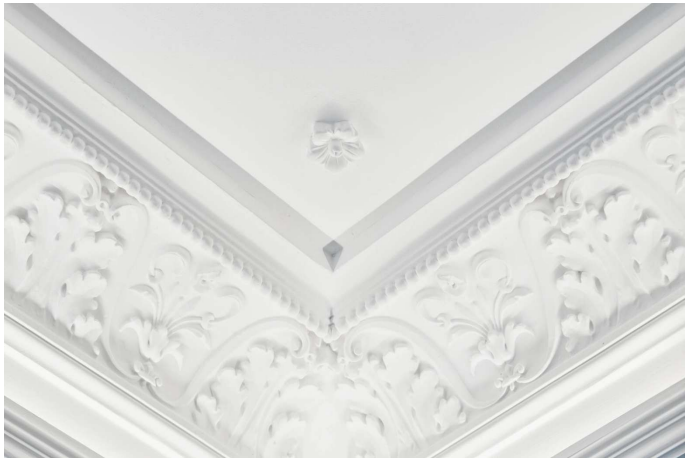
Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

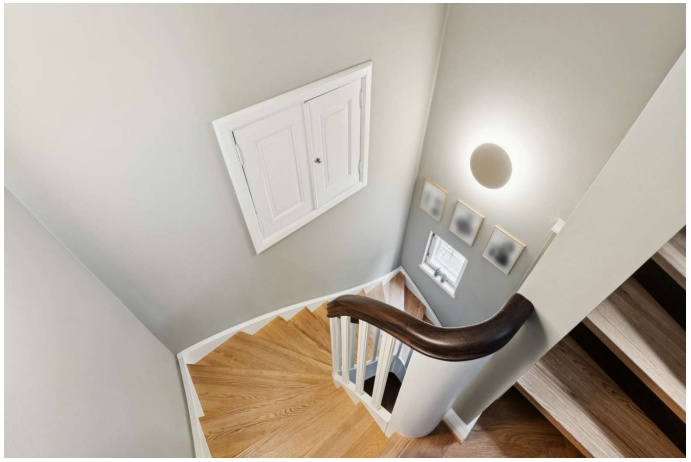
Liebe

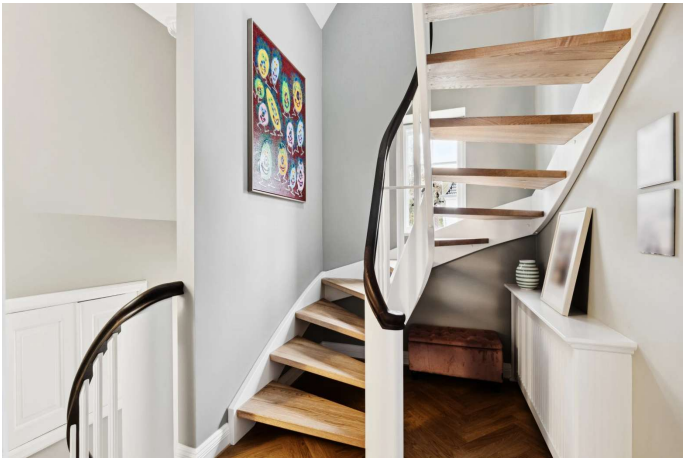
Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026

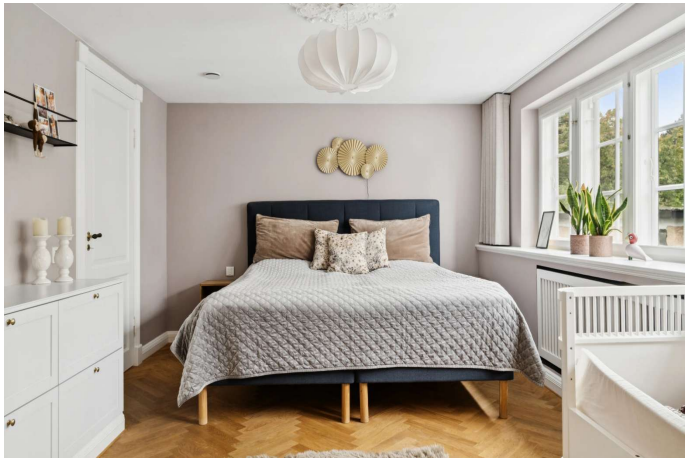












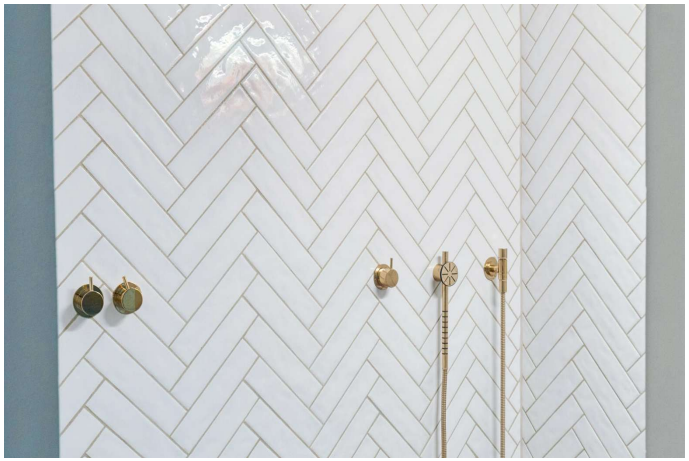
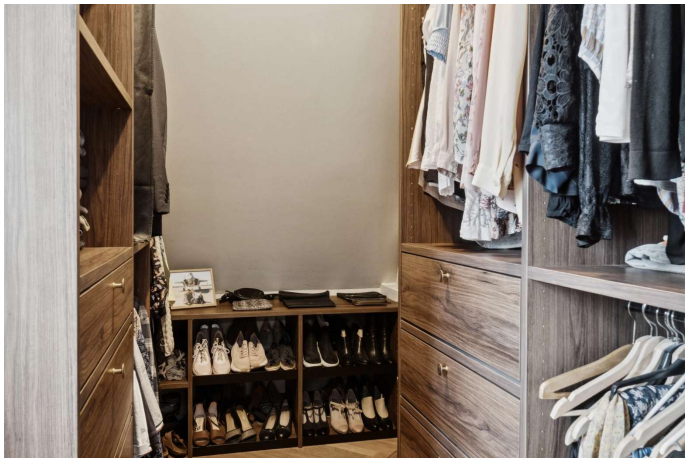
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

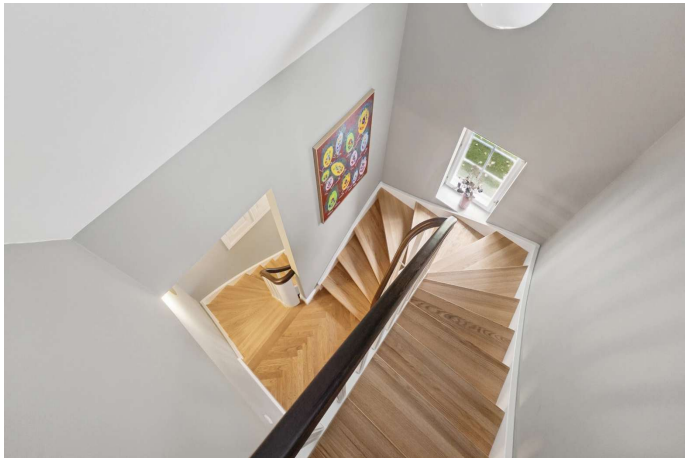
Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026




COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026





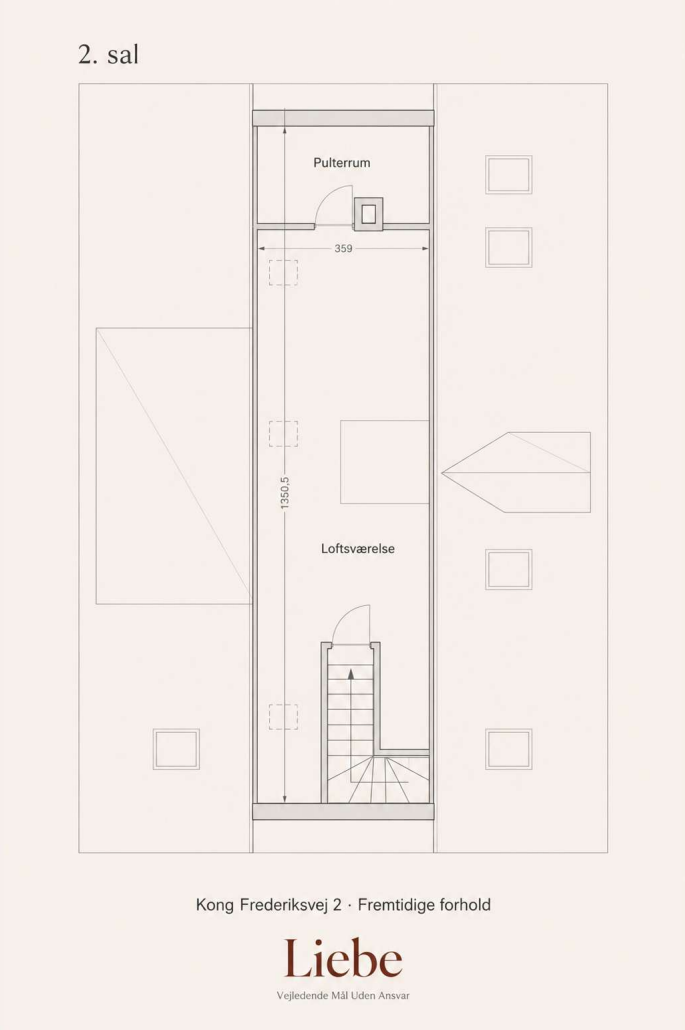
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	12ag Aalborg Ladegård, Hasseris
BFE-nr.:	3296974
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1915/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.115.000
Grundværdi:	4.302.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.692.000
Grundlag for grundskyld:	3.441.600

Arealer**

Grundareal:	1.407	m²
Boligareal i alt:	286	m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	254	m²

Øvrige arealer:

Kælder:	6	m²
Udhus:	25	m²
Drivhus:	37	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: 10.08.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 28.02.2007 - Lokalplan nr. 05-080 vedr. 9 ce Aalborg Ladegaard

Planer
Kommuneplan 3.3.D2 - Hasserisvej
Lokalplan 05-080 - Skovbakkevej m.fl., Hasseris

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

Fryser (Liebherr SIGN357621001, Indbygget), Køleskab (Liebherr IRBe5120-20057, Indbygget), Opvaskemaskine (Miele G7365SCVIXXL, Integreret), Vaskemaskine (Miele WEG675WCS NDS LW), Tørretumbler (Miele TEF675WP), Mikrobølgeovn (DE DIETRICH BLACK A , Micro-/kombiovn), Ovn (DE DIETRICH STEAM DOR7586A), Kogeplade (CONNECT4I WITT HOB 78CM , Induktion), Emhætte (SENSE74WCON WITT 74CM), Vinkøleskab (WINEMEX24 THERMEX A+)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.600 Forbrug: 27.930 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	29.029
Grundskyld	kr.	25.468
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	222
Skorstensfejning	kr.	497
Renovation	kr.	3.516
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	10.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	69.232

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	15.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	97.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	24.000
I alt	kr.	16.116.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.

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 - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Kong Frederik Vej 2, Indre Hasseris, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636
Ejerudgift/md.: kr. 5.769

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. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 3.762.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Hasseris
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

Bevaringsværdi
Ejendommen er jf. kulturarvsstyrelsens register noteret som bevaringsværdig – kategori 5.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fælleskloakeret
Ejendommen er i henhold til ejendomsdatarapport fælleskloakeret. Der er i henhold til ejendomsdatarapport planlagte ændringer til kloakeringen i det område, hvor ejendommen er beliggende. Køber gøres opmærksom på at der i fremtiden kan komme påbud om ændringer af spildevandsforhold (separatkloakering) for ejendommen, og køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommen er ændret siden seneste ejendomsvurdering
Ejendommen er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da ejendommen er renoveret.
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet som følge heraf. De i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.
Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkommende vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen.
Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.
Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Brændeovn
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk