

Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**148**
Kontant	**1.899.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.015**	Grund m^2	**714**
Byggeår/ombygget	**1966/1968**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0350**

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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026



DEJLIG VILLA I NATURSKØNNE OMGIVELSER

Dejlig villa i naturskønne omgivelser

- Indflytningsklart lyst hus
- Soveværelse og 2 gode værelser, samt stort multirum
- Vordingborg køkken fra 2015
- Stort badeværelse fra ca 2005
- Dobbelt carport fra 2015
- Træ-alu vinduer fra 2023
- Taget er renset og malet
- Nye tagrender fra 2023
- Endegavle, stern og tagrender er i vedligeholdelsesfrie materialer
- Fantastisk grund

BELIGGENHED:
Du finder denne indflytningsklare lyse villa i naturskønne omgivelser i hyggelige Nøvling. Nøvling er et lille samfund med et godt socialt sammenhold, en god skole og flere fritidsaktiviteter. Her er der kort afstand til offentlig transport og kun 2 minutters kørsel til indkøbsmuligheder i Gistrup. Ligeledes kort afstand til Aalborg Universitet og det nye Supersygehus. Motorvejetilkørsel nås på 10 minutter og på 20 minutter når du Aalborg C.

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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Gæsterne bydes velkommen i præsentabel entré, hvorfra der er adgang til husets fordelingsgang og nem adgang til køkken-alrum. Til dagligt parkerer du i stor dobbelt carport, hvorfra du kan gå tørskoet ind i godt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler i arbejdshøjde. Herfra er der adgang til dejligt lyst køkken med masser af bord- og opbevaringsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med alrum og stue. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Stuen er hyggelig med brædneovn og god plads til sofagruppen, ligesom der er udgang til delvist overdækket træterrasse.
Derudover er der fra alrummet adgang til værelsesafdelingen, der som nævnt byder på entré og herudover soveværelse og 2 rigtig gode værelser, samt skønt badeværelse fra 2019 med brusenische og gulvvarme. Endelig er der i denne afdeling et stort multirum med depotrum. Et rum med mange anvendelsesmuligheder og udgang til endnu en terrasse.

Præsentabel forhave og bag huset, en skøn lukket og ugeneret have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. I haven er der endvidere 13 kvm stort redskabsskur fra 2015 med isoleret bund og som nævnt 2 gode terrasser. Her kan du altid finde sol og læ, samt ikke mindst nyde den skønne have.

Endelig er der den store dobbelte carport med god plads til to biler.

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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026








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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026







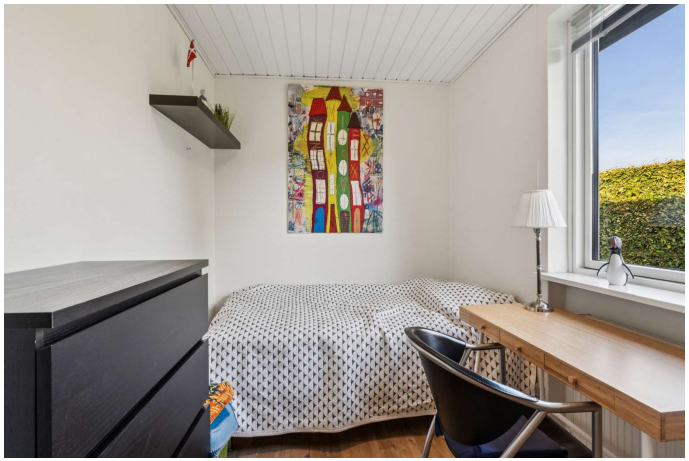

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

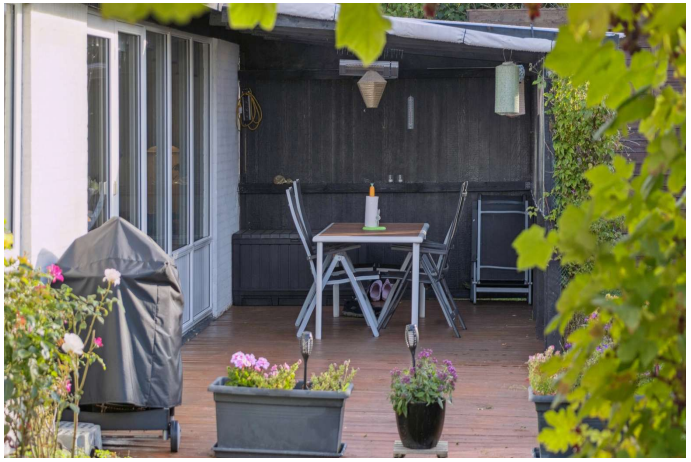
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026





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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026








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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6aa Nøvling By, Nøvling
BFE-nr.:	3324206
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.930.000
Grundværdi:	913.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.544.000
Grundlag for grundskyld:	730.400

Arealer**

Grundareal:	714 m²
Boligareal i alt:	148 m²

Øvrige arealer:

** 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 7.8.B1 - Opalvej m.m.

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

AEG køleskab - AEG fryser - Simens induktion kogeplade med emhætte - AEG indbygningsovn - Bosch opvaskemaskineBosch vaskemaskine - Bosch tørretumblerGVD - Fibernet

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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
01.08.2025.: Ingen forbehold. Jf.police/Norvin

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.09.2024. - 31.08.2025. kr. 14.828,40
Kloak i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 4.626,29
Vand i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 2.880,55
El i perioden 01.03.2025. - 31.05.2025. kr. 3.202,39 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.

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

Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.874
Grundskyld	kr.	5.405
Renovation	kr.	3.516
Skorstensfejning	kr.	600
Rottebekæmpelse	kr.	209
Husforsikring	kr.	6.581
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.185

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.899.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.808
I alt	kr.	1.921.058

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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup Kontantpris: kr. 1.899.000	Sagsnr.: 464-0350 Ejerudgift/md.: kr. 2.015	Dato: 18.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 950.000
Nr. 2: hovedstol kr. 700.000
Nr. 3: hovedstol kr. 670.000

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