



REAL

Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	181
Kontant	4.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.144	Grund m ²	809
Byggeår	2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0387**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / 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: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026



MODERNE UDSIGTSVILLA I NATURSKØNNE OMGIVELSER

- Nyere (2015) hus med fantastisk rumfornemmelse
- Lyst og moderne og med masser af luft omkring huset
- Forældre- og børneafdeling
- Lækkert nyt (2024) køkken-alrum med skønt lysindfald
- Soveværelse, 3 store børneværelser og 2 badeværelser
- God rummelig garage med redskabsrum
- Skøn have med plads til både afslapning og leg
- Dejlig træterrasse med orangeri fra 2025
- Genvex ventilationsanlæg
- Central støvsuger
- En indflytningsklar villa på en attraktiv beliggenhed i lukket område

BELIGGENHED:

Denne moderne villa har en attraktiv beliggenhed i udstykningen på Kassandravej som er en lukket villavej. En fordel for børnefamilien fordi her er begrænset trafik og fred og ro. Udover en smuk natur i området er dette hus placeret tæt på områdets multibane, flere grønne områder, legepladser og et veludbygget stisystem.

Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, mange grønne områder og stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til indkøb, Østerådal, Gug Alper, Kongshøjskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej nås på kun 5 minutter.

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: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Allerede når du kommer til huset, fornemmer du at her er det dejligt at bo. Indenfor er der selvfølgelig gulvvarme overalt, Genvex ventilationssystem, akustiklofter og gennemført materialevalg af fliser og interiør, der er ensartet i hele boligen.

Du træder direkte ind i præsenteret entré med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra ledes du naturligt til husets hjerterum, det store skønne køkken-alrum, hvor du får et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier hvorfra der også er udgang til terrassen. Her kan hele familien samles i det daglige og der kan hygges med gæster i fritiden. Køkkenet er med elementer fra Svane køkkenet og er med masser af bord- og opbevaringsplads, så familien kan være sammen om madlavningen. Alrummet er meget rummeligt og giver masser af plads til langbordet og dagligdagens udfoldelser. Alrummet er i åben forbindelse med stue, hvor der er god plads til hygge og afslapning, samt selvfølgelig udgang til terrassen.

Herudover er der 3 børneværelser, hvoraf det ene er placeret op ad køkken-alrum og i dag er indrettet som multirum. Dette kan opdeles i 2 værelser eller lægges til alrummet, hvis det er jeres behov. De 2 øvrige børneværelser er placeret i samme afdeling som husets ene badeværelse. I denne afdeling finder du også rummeligt bryggers. Endelig er der i modsatte ende af huset skøn forældreafdeling med soveværelse, walk-in-closet og eget badeværelse.

Når du kommer til huset, kører du direkte ind i den integrerede garage, hvortil der også er et stort redskabsrum. Fra garagen er der direkte adgang til huset.

Der er dejlig have og stor ny (2025) træterrasse med nyt stort orangeri. På terrasse er der altid mulighed for at finde læ og sol, mens du kan følge med i børnenes leg og boldspil i haven. Hvis de da ikke lige mødes med kvarterets mange andre børn på Multibanen der er i området.

Lokalplanen tilsiger facade i træ, modsat hvad mange tror, så er et træhus ikke lig med store omkostninger til vedligeholdelse. Faktisk er der flere fordele ved træhuse:

- Det er selv muligt at vedligeholde facaden på træbeklædning
- Hvis der sker skade på huset udvendigt er det nemt at reparere/male
- Maling og udbedring er simpelt håndværk, modsat murerarbejde
- Der har været tradition for at lave træbeklædning på kystnære sommerhuse i hårdt miljø. Afprøvet og fundet som holdbar løsning.

Se også dette link om myter/fakta fra Bolius, der er en uvildig organisation:
<https://www.bolius.dk/fordele-og-ulempere-ved-traehuse-faa-svar-10-myter-om-huse-af-trae-94029>

Alt i alt en stor moderne familievilla med masser af lys og velvære i et godt og børnevenligt kvarter. Det MÅ I BARE SE.

Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

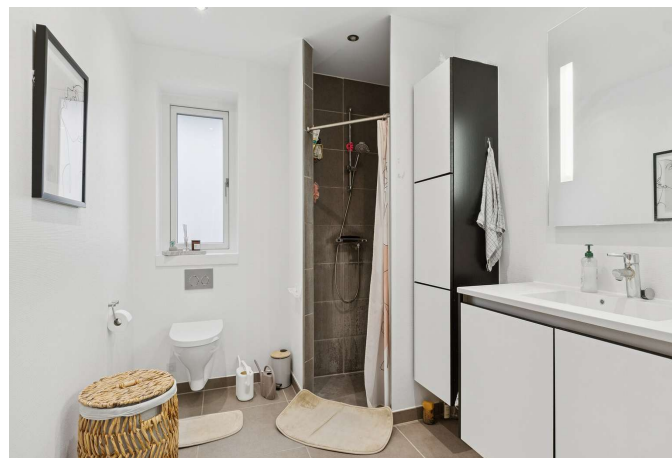
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

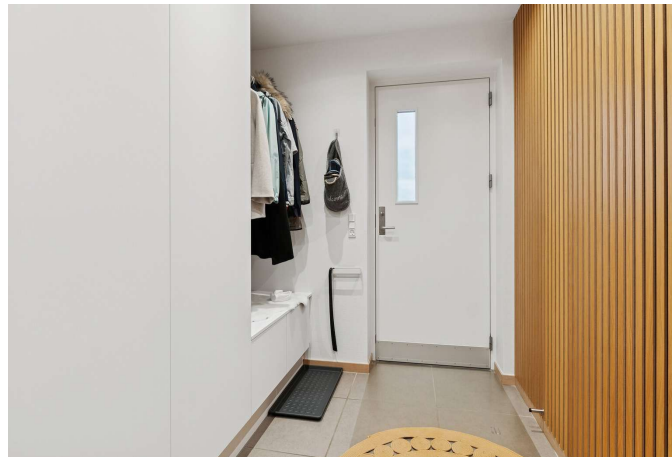
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026



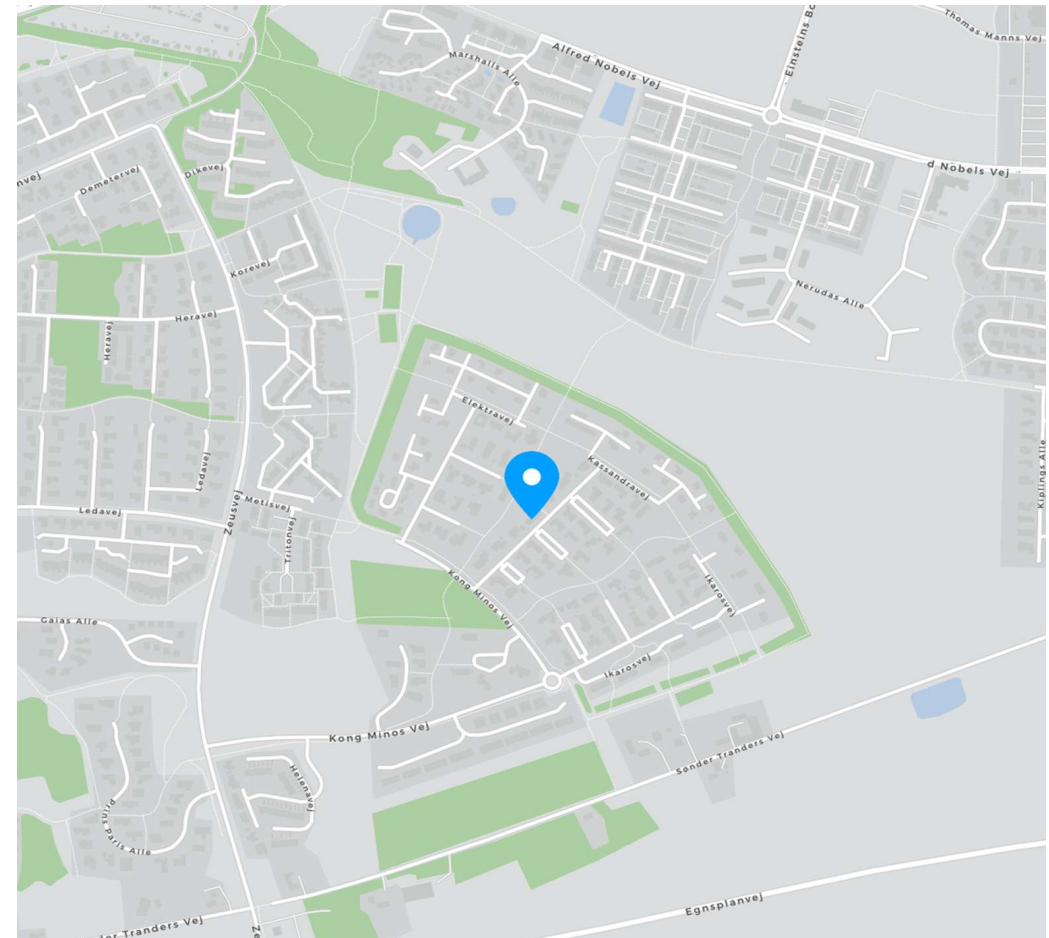
Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026



Stueplan

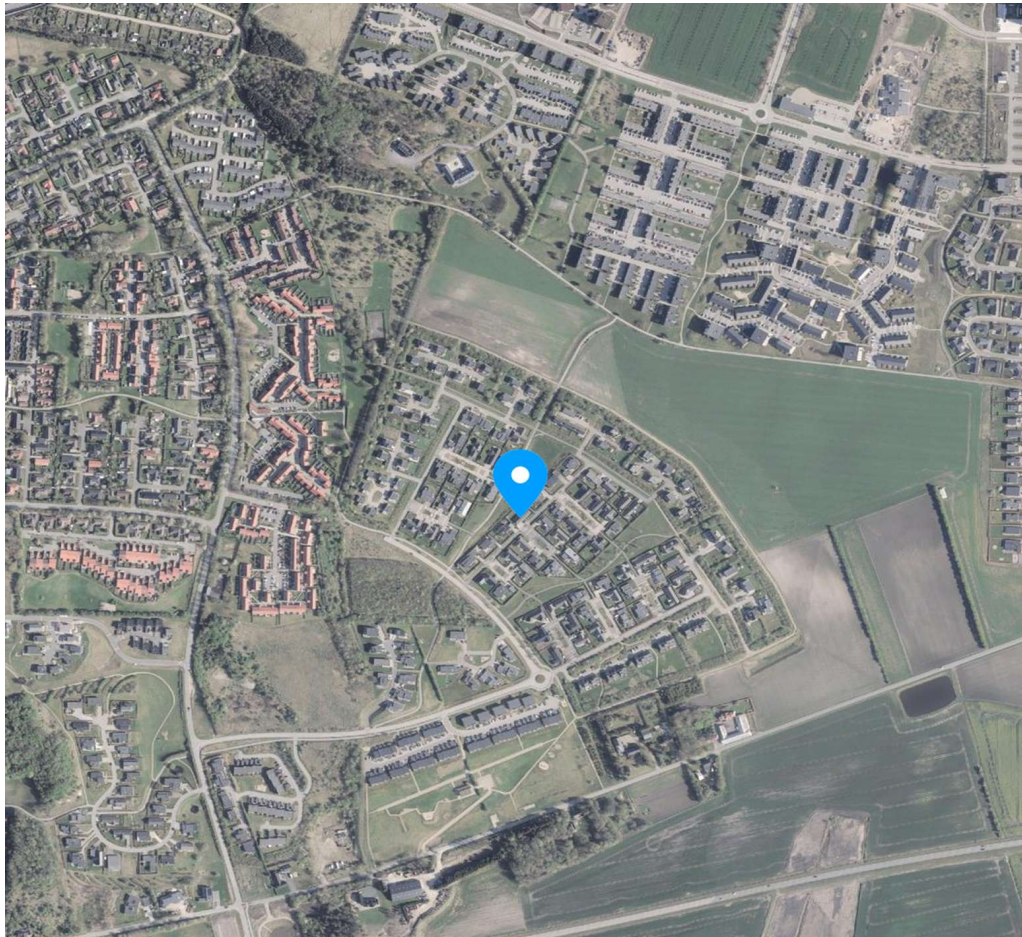




Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026





Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 21ar Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 100005380
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.452.000
Grundværdi: 1.455.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.561.600
Grundlag for grundskyld: 1.164.000

Arealer**

Grundareal: 809 m²
Boligareal i alt: 181 m²

Øvrige arealer:
Indbygget carport: 39 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 16.10.2008 - Dok om grundejerforeninger mv vedr 9-q

Planer

Kommuneplan 4.3.B4 - Kong Minos Vej m.fl.
Lokalplan 08-065 - Boliger og rekreative områder m.m. ved Zeusvej

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Grundig fryser - Siemens induktions kogeplade - Siemens indbygningsovn - emhætte - Miele
opvaskemaskine Grundig vaskemaskine - Grundig tørretumbler GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.

30.12.2025.: Ingen forbehold, jf. police/Harbo

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024 vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.143 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 21.143,00

Vand og kloak i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 26.617,84

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.164	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	8.614	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Grundejerforening	kr.	1.950	I alt	kr.	4.836.402
Rottebekæmpelse	kr.	279	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.		
Husforsikring	kr.	5.208			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	37.731		

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: Kassandravej 7, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 23.03.2026

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[®]

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