



REAL

Vissehøj 64, Vlsse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	119
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.168	Grund m ²	816
Byggeår	1982	Energimærke	C +

Sagsnr. **464-0395**

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: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026



SKØN ETPLANS VILLA I VISSE

Velholdt villa på attraktiv beliggenhed

- Indflytningsklar villa
- Dejligt køkken-alrum
- Gode værelser og hyggelig stue
- Skøn udsigt
- Fantastisk lukket have
- Ugeneret på lukket vænge

BELIGGENHED:

Denne velholdte villa finder du tæt på store grønne områder og med skoven lige i baghaven, hvor du kan følge med i årstidernes skiften. Villaen ligger sidst på en lukket stikvej i familievenligt kvarter med masser af børnefamilier og blot 300 meter fra villaen finder du grundejerforeningens nyere legeplads. Her er der kort og nem adgang til naturskønne omgivelser i Kongshøjsskoven og Poulstrup sø, hvor der er gode muligheder for at nyde naturen eller motionere med gang, løb eller cykel. Herudover har du i Visse gode daginstitutionsmuligheder, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer.

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: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen i rummelig forgang med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til godt stort værelse og rummeligt badeværelse med stor bruseniche og elgulvvarme. Du ledes helt naturligt ind i husets hjerterum, køkken-alrummet med hyggelig brændeovn og nyt gulv. I køkkendelen er der godt med bord- og skabsplads. I alrummet er der god plads til langbordet så du kan samle venner og familie til hygge. Her er der også udgang til dejlig delvist terrasse og helt fantastisk have. Alrummet er i åben forbindelse med hyggelig stue, hvor du kan slappe af i sofagruppen. Herudover er der soveværelse med skab, samt endnu et godt værelse, samt et dejligt bryggers med skab og vaskesøjle.

Haven er helt fantastisk og her kan du være helt ugeneret og der god plads til leg og boldspil i haven. Herudover skøn delvist overdækket terrasse med god plads til grill, hygge og afslapning.

Flere steder fra både hus og have, er der en skøn udsigt udover Visse og til Kongshøjskoven.

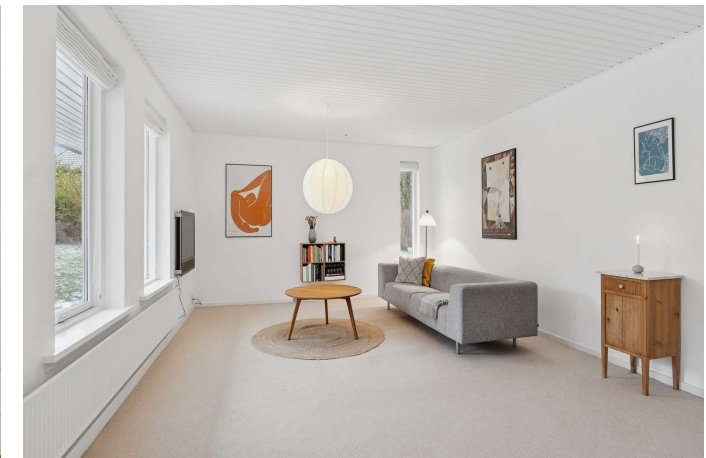
Der er endvidere ny flisebelægning rundt om huset og der er installeret lader til bil..

En villa på meget attraktiv beliggenhed i Visse, der SKAL OPLEVES.

Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

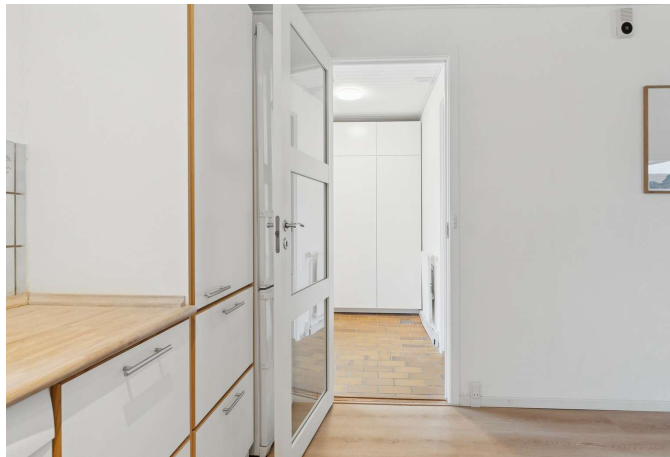
Dato: 16.03.2026



Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

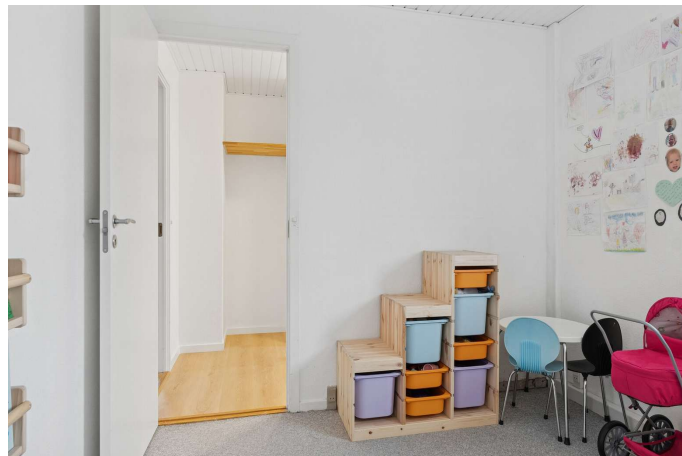
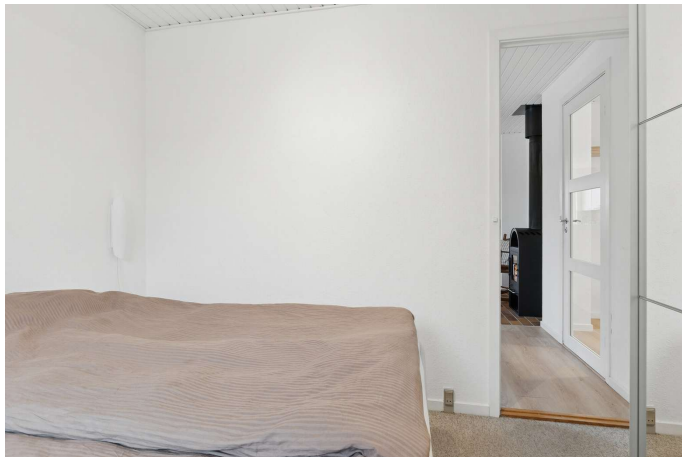
Dato: 16.03.2026



Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

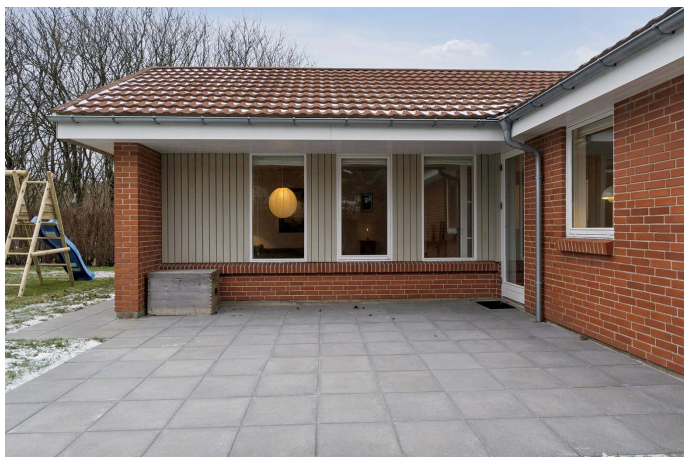
Dato: 16.03.2026



Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026



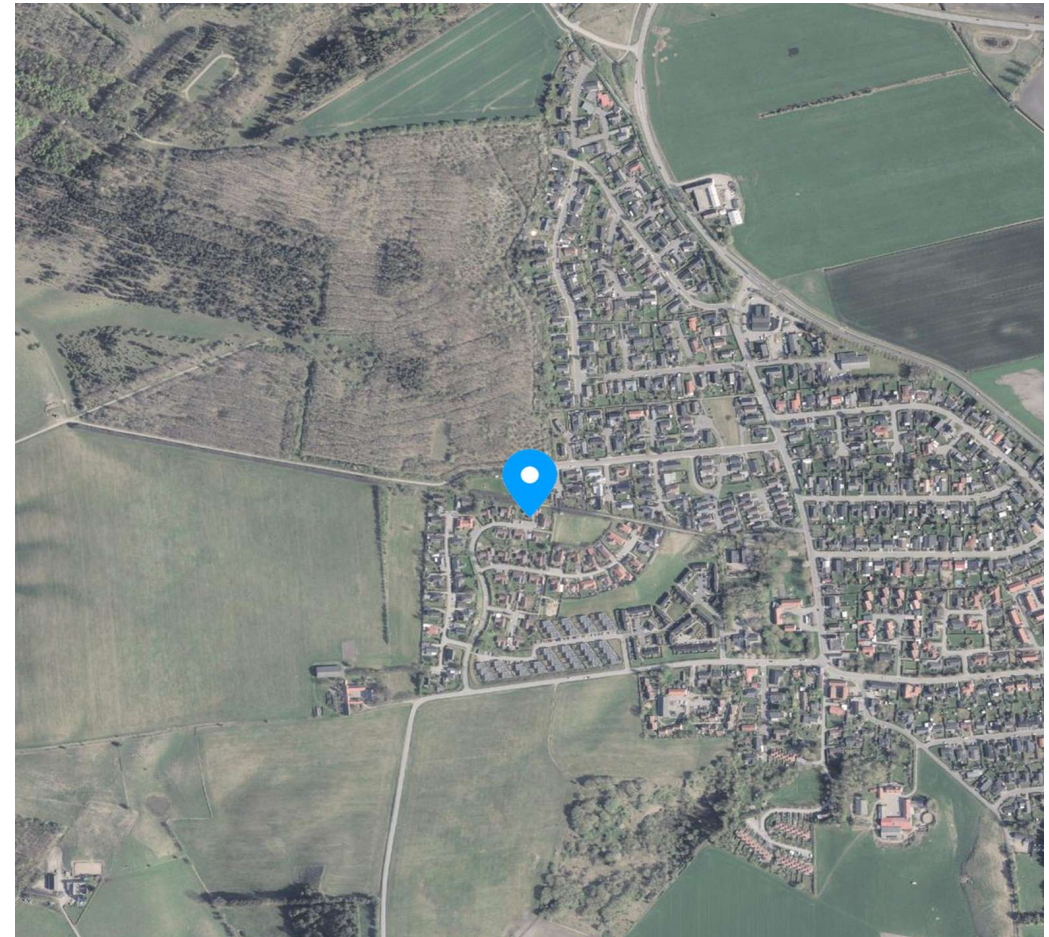
Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026



Stueplan

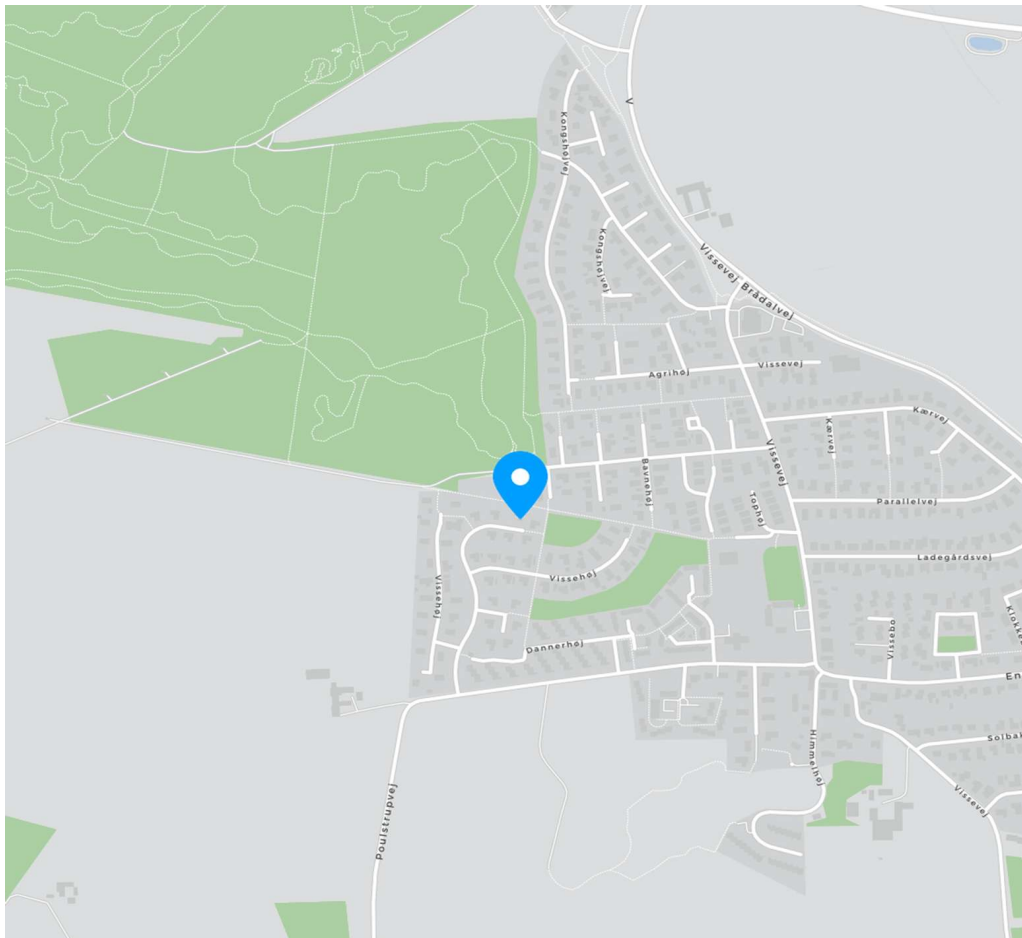




Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026



Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 2ce Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 3324715
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.062.000
Grundværdi: 1.153.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.649.600
Grundlag for grundskyld: 922.400

Arealer**

Grundareal: 816 m²
Boligareal i alt: 119 m²
Øvrige arealer:
Carport: 30 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: 25.09.1978 - Lokalplan
- Nr. 2: 24.10.1984 - Lokalplan nr. 03-014

Planer

Kommuneplan 7.7.B2 - Vissehøj m.m.
Lokalplan 03-001 - Visse Vest
Lokalplan 03-001.pdf
Lokalplan 03-014 - Visse Vest, boligområde og lokale institutioner
Lokalplan 03-014.pdf

Tilbehør:

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

Bosch køle-/fryseskab - Siemens ovn induktion kogeplade - emhætte - Bosch opvaskemaskine Samsung vaskemaskine - Samsung tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

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

29.01.2026.: Ingen forbehold, jf. police/Harbo

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme for perioden 04.12.24. - 30.09.2025. kr. 8.167,90 (BEMÆRK: opgørelse ca. 10 måneder)
Vand for perioden 05.12.2024. 31.10.2025. kr. 1.977,85 (BEMÆRK: opgørelse for ca. 11 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 salgsoptstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

BBR

Nuværende ejer har fjernet ældre carport. Dette er ikke slettet på BBR, således at ny ejer stadig kan opføre ny carport.



Adresse: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
 Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.413	Kontantpris	kr. 2.495.000
Grundskyld	kr.	6.826	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.122
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr. 2.518.972
Grundejerforening	kr.	2.300	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	210		
Husforsikring	kr.	4.149		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.014		

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: Vissehøj 64, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0395
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 16.03.2026

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