RealMæglerne Hans Cortsen
/ CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

SALGSOPSTILLING

Nedlagt landbrug

Hestholmvej 3, Nr. Kongerslev
9293 Kongerslev

1.195.000 kr.



Minilandbrug - 2,016 Ha. 163 m2 bolig, maskinhal, stald mv.





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Fredning / bevaringsværdig
6	Offentlig ejendomsvurdering
6	Bygninger
6	Tekniske installationer
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Servitutter
7	Vandforsyning
7	Forsikring
7	Energimærker

Side	DRIFT
8	Driftsinventar
8	Beholdninger
8	Besætning

Side	ØKONOMI
9	Ejerudgifter
9	Gæld udenfor købesummen
9	Kontantbehov ved køb
9	Moms

Side	TEGNINGER
10	Tegning
10	Tegning
11	Tegning
11	Tegning
12	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Her får du skøn ejendom i landlige omgivelser

Skøn lystejendom, registreret som landbrug - med ca 2 ha jordtilliggende får du masser af muligheder hvis du ønsker at have mindre husdyrhold , og nyde det store jordtilliggende.

Ejendommen ligger ca 1,5 km nord for Nr. Kongerslev by i rolige og naturskønne omgivelser på lukket stikvej. Bygningssættet består af god og robust 1½ plans gulstensvilla der løbende er forbedret , vedligeholdt og fremstår i god stand. Boligarealet andrager 163 m2 og er indrettet med praktisk bryggers med præsentabelt inventar, bryggersbord etc. i bryggerset findes vaskesøjle m vaskemaskine/tørretumbler, samt fryseskab. Husets varmekilde, oliefyr mrk TASSO årg 2009 findes i bryggerset. Fra bryggers er adgang til stort spisekøkken i lyse nuancer. Særdeles rummelig og god stue der er lys og venlig, med store vinduespartier mod vest der giver et godt lysindfald. Fra stuen er adgang til stor overdækket terrasse. Husets entre er rummelig og med adgang til gæstetoilet. Trappen til 1. sal findes i entreen. 1. salen er indrettet med TV stue med adgang til skøn terrasse/svalegang mod vest. Tv stuen er pt indrettet til værelse med walk inn. 1. salen byder endvidere på 3 gode værelser samt badeværelse med brusehjørne og bademiljø.

Ejendommens afløbsforhold er fornyet i 2011 med godkendt samletank og nedsivningsanlæg.

Ejendommens bygningssæt består af :

Ældre udhus årg 1900 på 91 m2 med garage der findes i nordlige del.
Stor maskinhal med stålspær. Årg 1977 300 m2 Denne er eminent til værkstedsbrug eller anden anvendelse, da den er særdeles højloftet og evt. kan opdeles.
Staldbygning 150 m2 tidl. anvendt til kvæg.
Ejendommens jordtilliggende er henliggende i bl.a stor græsplæne i forbindelse med boligen, Derudover mark og engarealer.

















FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	*Areal*
19c Nr. Kongerslev By, Nr. Kongerslev	2,0168 ha
Areal i alt ifølge	2,0168 ha

Zonestatus	Landzone
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Vejforhold	Fælles

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	560.000,00
Grundværdi	113.200,00
Stuehus, ejendomsværdi	516.800,00
Grundværdi stuehus	2.500,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	413.440,00

Bygninger

Stuehus
Stuehuset må benyttes til Landbrug / beboelse.

Bebygget areal	92 m²	Opført år:	1976
Boligareal	163 m²	Fulde etager	1
Udnyttet tagetage	71 m²	Antal værelser	5

Tilbehør, stuehus m.v.
Scancool Køleskab - Gram Opvaskemaskine - Gram Fryseskab - Beko Vaskemaskine - Beko Tørretumbler- Emhætte - Elkomfur

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat	*Areal*	Opført/ombygget
2 - Hestholmvej 3 Mursten, Fibercement herunder asbest	150 m²	1900/1994
3 - Hestholmvej 3 Mursten, Fibercement herunder asbest	91 m²	1900
5 - Hestholmvej 3 Letbetonsten, Fibercement herunder asbest	300 m²	1977

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde	Centralvarme med én fyringsenhed
Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde	Ingen
Varmeinstallation 3 - supplerende varmekilde	Ingen
Internet / Fibernet	Ja , mulighed for fiberbredbånd

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.
Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Beboelse

Miljøforhold

Stuehusets afløb
Stuehusets afløb sker til SOP: Nedsivning til sivedræn

Servitutter

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg

Forsikring

Nuværende forsikringer	*Selskab*

Forsikringsdækning

Stuehus	Fuld- og nyværdiforsikret.

Driftsbygninger:
2 - Hestholmvej 3
3 - Hestholmvej 3
5 - Hestholmvej 3

Forsikringstilbud
Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger
Ejendommen er forsikret i Alm. Brand ved police nr 200 592 301.

Energimærke

Bygning	*Energimærke*
Stuehus	D

DRIFT

Driftsinventar

Beholdninger

Ejendommen sælges uden beholdning af nogen art.

Besætning

Andre husdyr
Ejendommen sælges uden besætning.

ØKONOMI

Ejerudgifter

Enhed	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdiskat	2.109
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2025	2.409
Renovation	2.300
Skorstensfejning	850
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	8.500
I alt	16.168

Gæld udenfor købesummen

Der påhviler ikke ejendommen gældsposter udover købesummen.

Kontantbehov ved køb

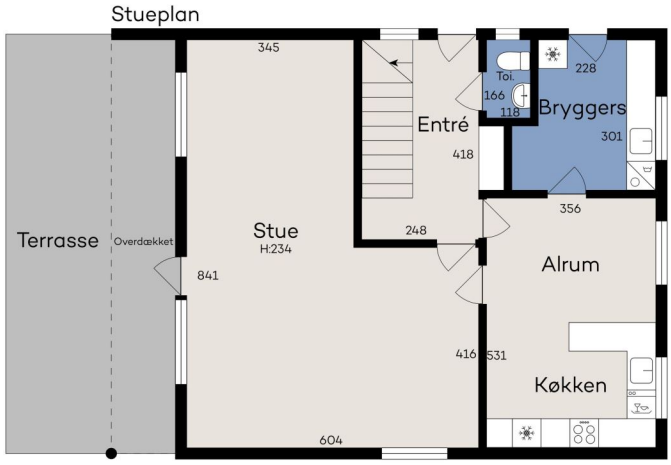
Udgift	*Beløb i kr.*
Kontantpris	1.195.000
Tinglysningsafgift, skøde	9.050
I alt	1.204.050

Moms

Sælger erklærer ved sin underskrift at momsreguleringsforpligtelsen pr. overtagelsesdage andrager kr 0,00 -

TEGNINGER

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

KONTAKTINFORMATION



Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :
- Mindre landbrugs - lystejendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Kontakt os på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk eller kom ind i forretningen for en drøftelse.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26
9575 Terndrup

Telefon: 98311577
E-mail: 9575@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/cortsen

Kontakt

Hans Cortsen

Mobil: 40751577
E-mail: hkc@mailreal.dk

