

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
<hr/>	
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
<hr/>	
Side	DRIFT
8	Driftsinventar
8	Beholdninger
8	Besætning
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Ejerudgifter
9	Gæld udenfor købesummen
9	Kontantbehov ved køb
9	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER
10	Tegning
10	Tegning
11	Tegning
11	Tegning
12	Tegning
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Her får du skøn ejendom i landlige omgivelser

Skøn lystejeendom, 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. Bygningssettet består af god og robust 1½ plans gulstensvilla der løbende er forbedret, vedligeholdt og fremstår i god stand. Boligarealen 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, oliefyrt mrk TASSO årg 2009 findes i bryggerset. Fra bryggers er adgang til stort spisekøkken i lyse nuancer. Særlig 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 bygningsset 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 særlig 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 m ²	Opført år:	1976
Boligareal	163 m ²	Fulde etager	1
Udnyttet tagetage	71 m ²	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 m ²	1900/1994
3 - Hestholmvej 3 Mursten, Fibercement herunder asbest	91 m ²	1900
5 - Hestholmvej 3 Letbetonsten, Fibercement herunder asbest	300 m ²	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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
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

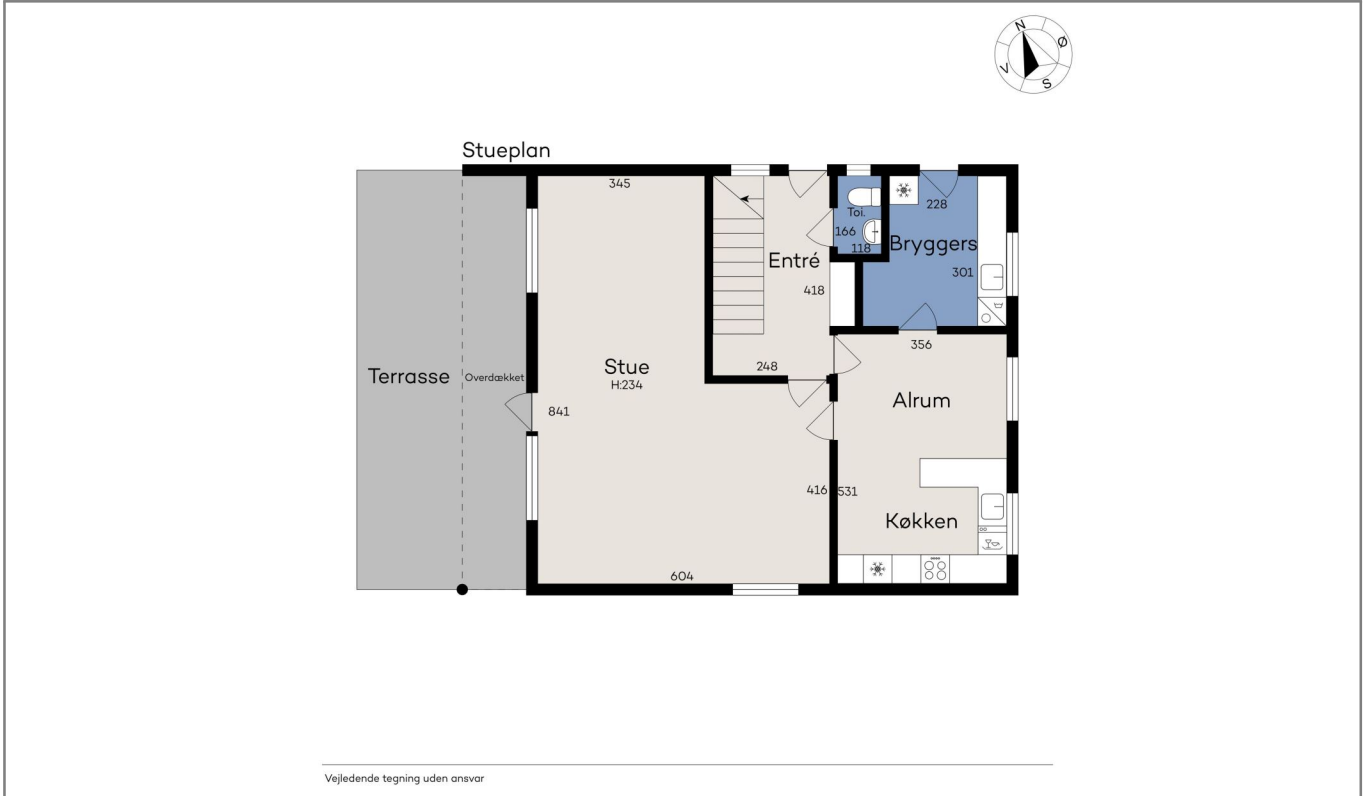
<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.195.000
Tinglysningsafgift, skøde	9.050
I alt	1.204.050

Moms

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

TEGNINGER

Tegning



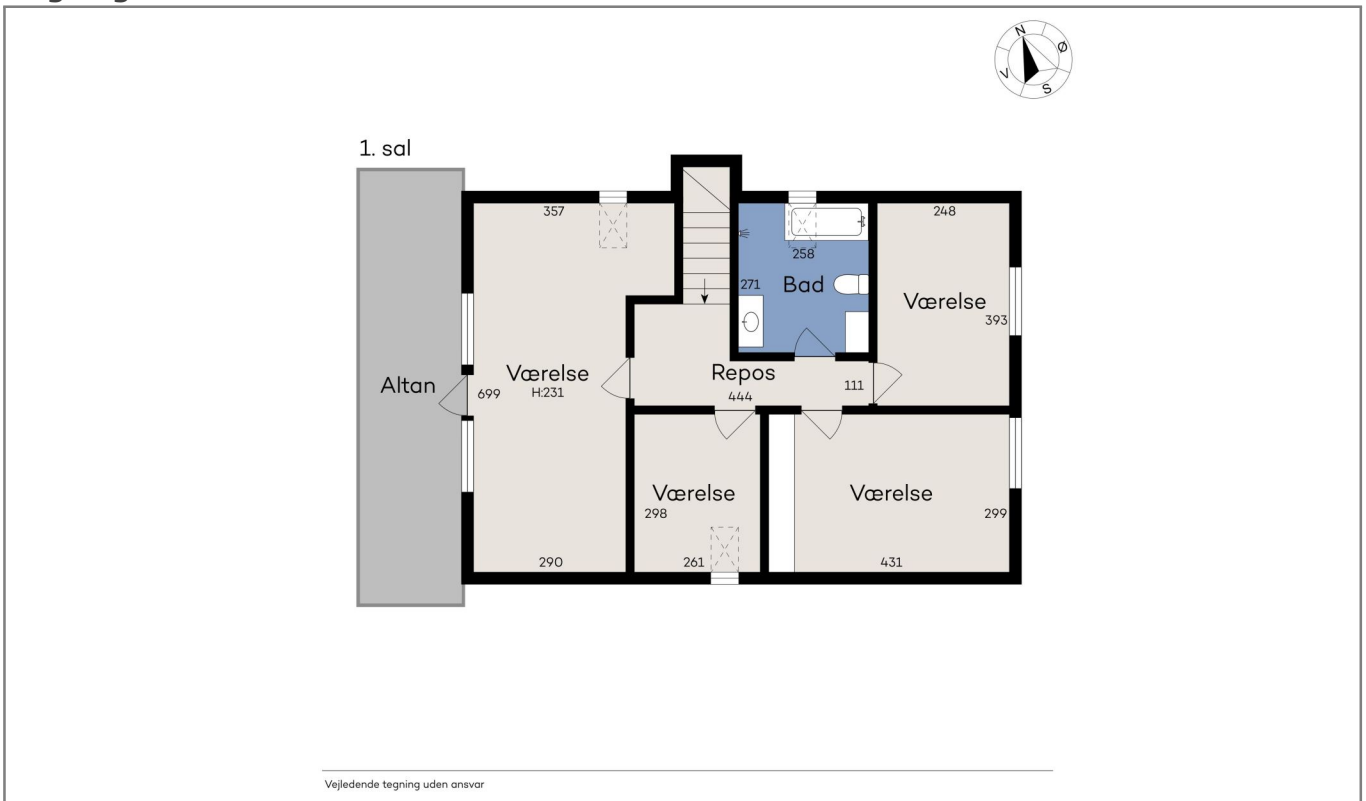
Tegning



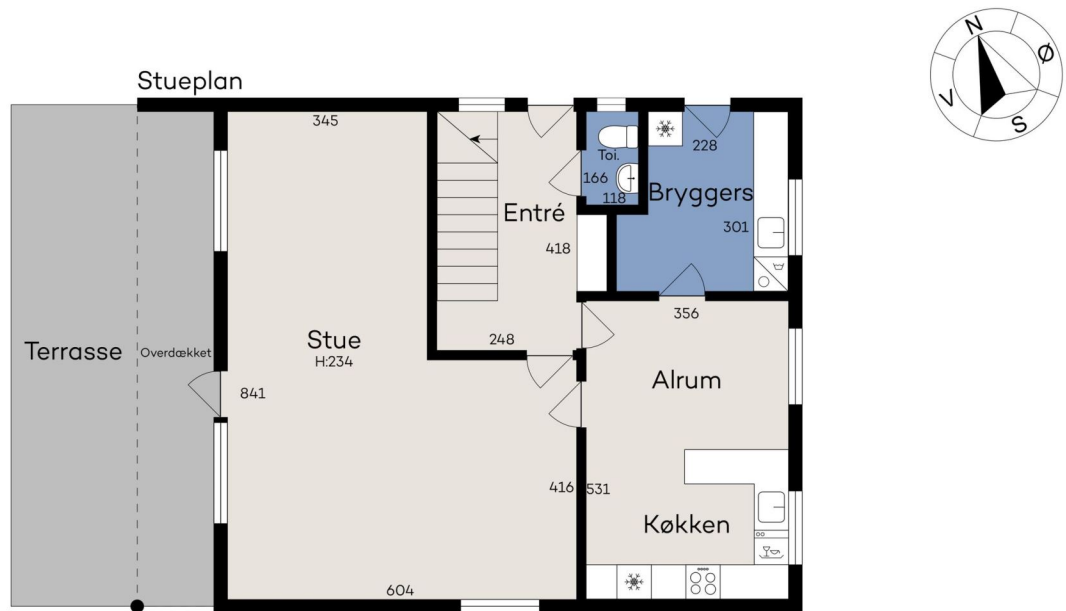
Tegning



Tegning



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 - lystejeendomme.
- 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

