



REAL

Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type
Kontant
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
1.595.000
80.000
1.643

Grund m²

1.245

Sagsnr. **464-0487**

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: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026



Attraktivt beliggende med Kongshøjskoven som nabo - villa til nedrivning

HER KAN I BYGGE JERES DRØMMEVILLA PÅ STOR GRUND MED KORT AF-
STAND TIL GUG SKOLE

- Attraktivt beliggende nær sti til Gug Skole
- Dejlig have
- Stor grund med mange muligheder
- Beliggende på lukket stikvej

BELIGGENHED:

Denne grund ligger nær Kongshøjskoven og Østerådalene i Gug. Beliggenheden på lukket stikvej, gør grunden særdeles attraktiv for børnefamilien der vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både Gug skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Østerådalene eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 2 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: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026

FAKTA OM GRUNDEN:

Areal 1.245 kvm.

- Bebyggelsesprocent: 30%
- Max. En etage evt. parterrehus
- Byggepligt: Nej
- Overtagelse: Straks
- Tilslutningsafgifter er betalt af sælger

Er du mere til renovering af nuværende bygninger? Spørg ejendomsmægleren for muligheder.

Adresse: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026



Adresse: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

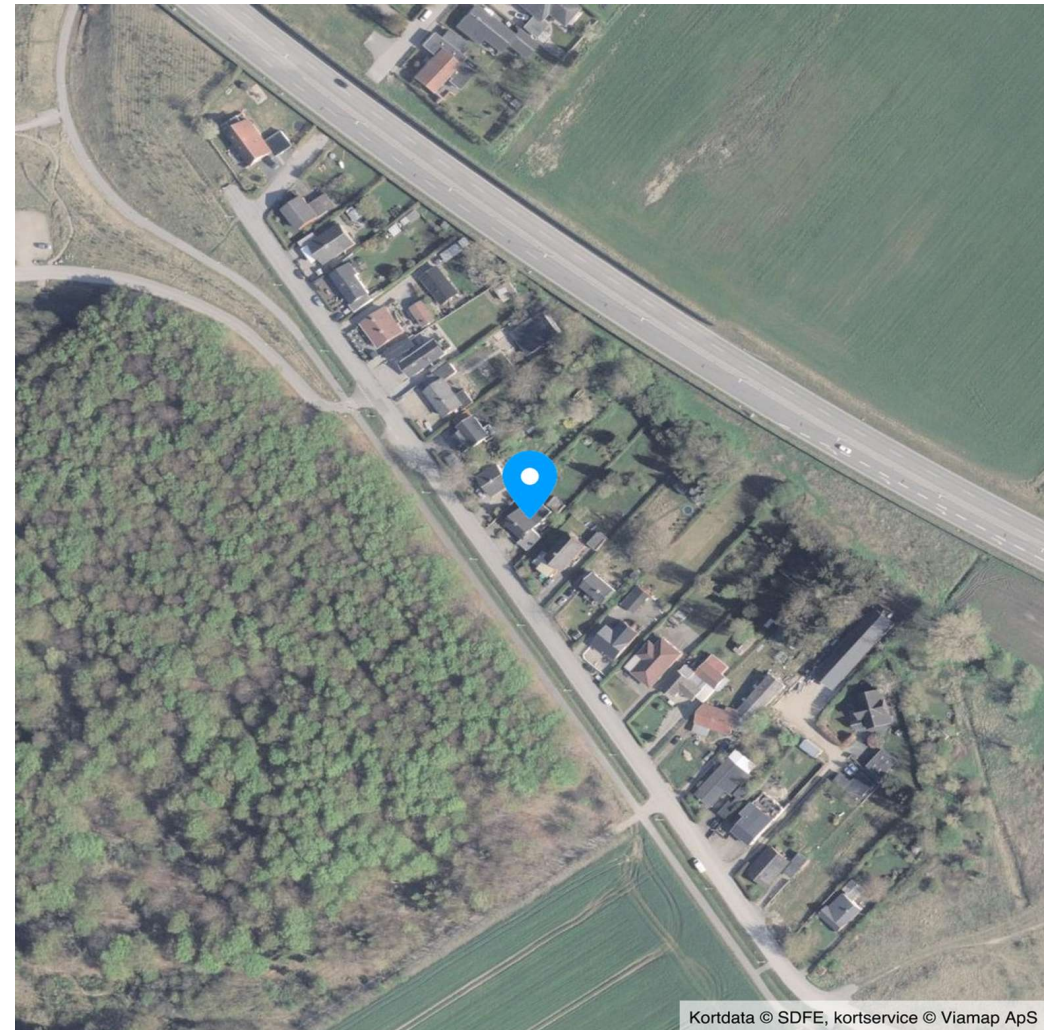
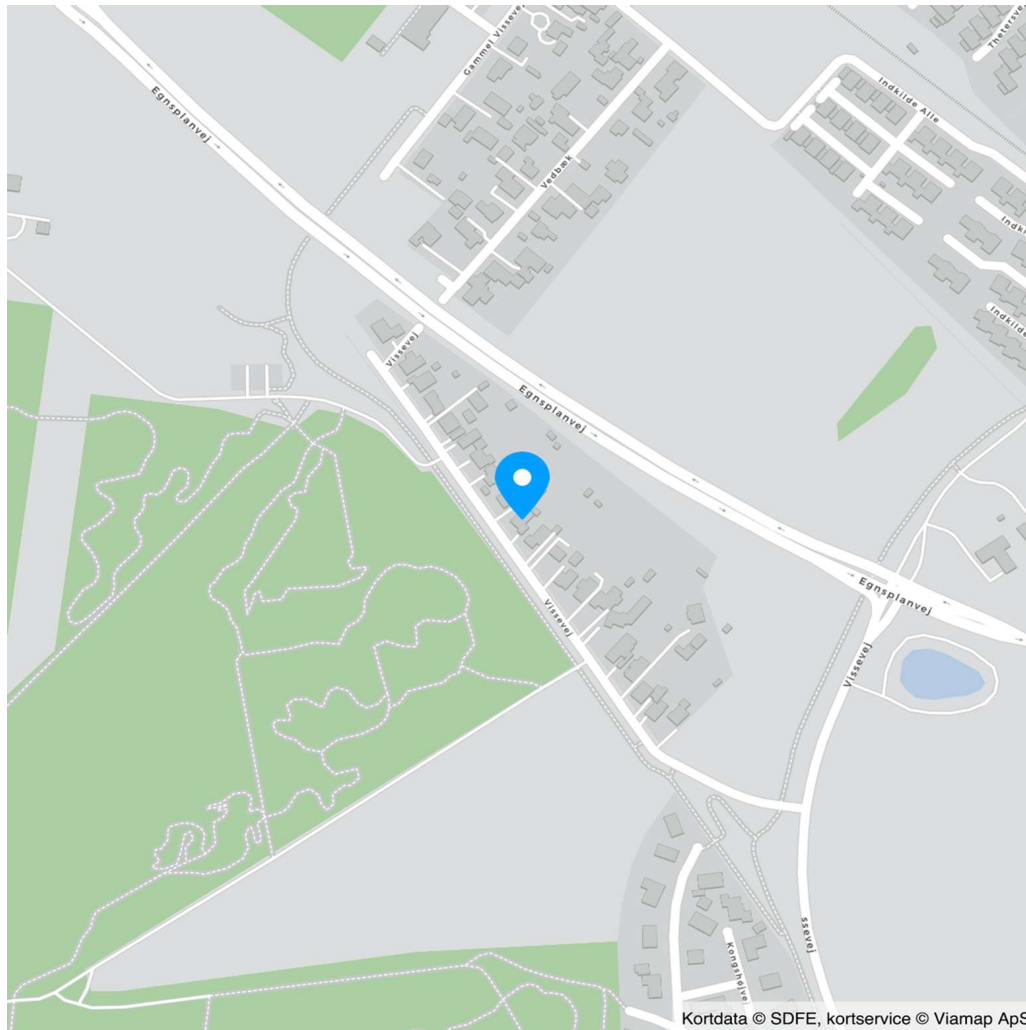
Dato: 04.09.2026



Adresse: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026





Adresse: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Beboelse

Aalborg

1ah Visse By, Nøvling

3324617

Byzone

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Grundværdi:

Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør:

2020

480.600

1.276.000

1.245 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Der er installeret tilslutninger til nuværende ejendom, der forventes nedrevet.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.508	Kontantpris	kr. 1.595.000
Grundskyld	kr.	9.442	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 11.450
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr. 1.606.450
Bidragssopgørelse, anslået	kr.	250	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.	
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.716		

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: Vissevej 39, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0487
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 04.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.040.000

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