

Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**107**
Kontant	**2.345.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.905**	Grund m^2	**860**
Byggeår	**1965**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **464-0519**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000
Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905
Dato: 11.11.2026



Indflytningsklar velholdt villa

- Dejligt køkken med udsigt
- Stor vinkelstue
- Gode værelser
- Nyrenoveret (2025) bryggers med gulvvarme
- Moderniseret badeværelse
- Fantastisk vestvendt træterrasse på hele 84 kvm. fra 2022
- Hulmurs- og efterisoleret i 2020 (også garagen)
- Huset er malet i 2021
- Dejlig garage med nyt tagpap

BELIGGENHED:
Denne velholdte villa finder du tæt på store grønne områder. Villaen ligger på en rolig vej i familievenligt kvarter. Her er der kort og nem adgang til naturskønne omgivelser i Kongshøjskoven 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. Herudover er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer. Endelig er der ikke langt til Aalborg, der kan nås på cykel og der en nem adgang til motorvejsnettet og den nye Egnsplanvej.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Du bydes velkommen indenfor i præsentabel forgang, hvorfra der er adgang til fint værelse. Du kommer videre ind i fordelingsgang hvor der er adgang til soveværelse og stort værelse der tidligere har været to værelser, samt moderniseret badeværelse med stor bruseniche og gulv-varme. Her er også dejligt stort nyrennoveret bryggers med gulvvarme og fint køkken med god udsigt over grønne arealer over mod Gug. Er du mere til køkken-alrum, kan det nemt laves da du har skøn vinkelstue på den anden side af køkkenvæggen. Stuen er indrettet med sofagruppe med vindue med samme udsigt som fra køkkenet og afdeling med god plads til langbordet så hele familien og gæster kan samles. Herfra er der udgang til dejlig terrasse.

Bag huset er der skøn ugeneret have og helt fantastisk stor vestvendt træterrasse med udsigt over de grønne arealer. Her kan du altid kan finde læ og sol, samt god plads til grill og hygge. I haven er der god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Foran huset har du yderligere en stor fin terrasse, samt gode parkeringsmuligheder på grunden, til den ekstra bil eller gæster.

Endelig er der dejlig stor velholdt garage, der i 2020 blev hulmurs- og efterisoleret, samt fik nyt tagpap på. Nyt tagpap kom der samtidig på skur i forbindelse med garage. Derudover er der stort skur i haven med god plads til havemøbler og redskaber. I forlængelse af skuret er der nyt fint drivhus med plads til at dyrke dine grøntsager.

Her får du VIRKELIG MEGET HUS FOR PENGENE, så ring straks 98 149 147 for fremvisning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

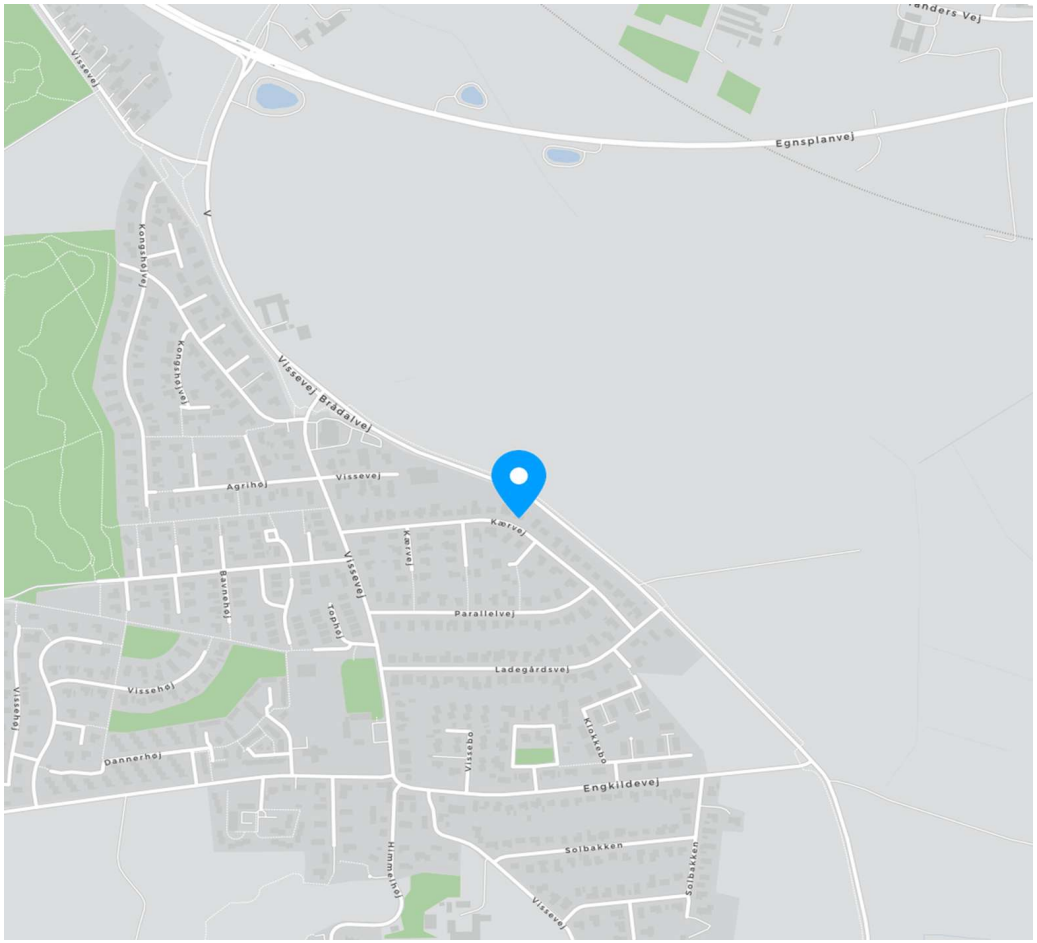
Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026



Stueplan



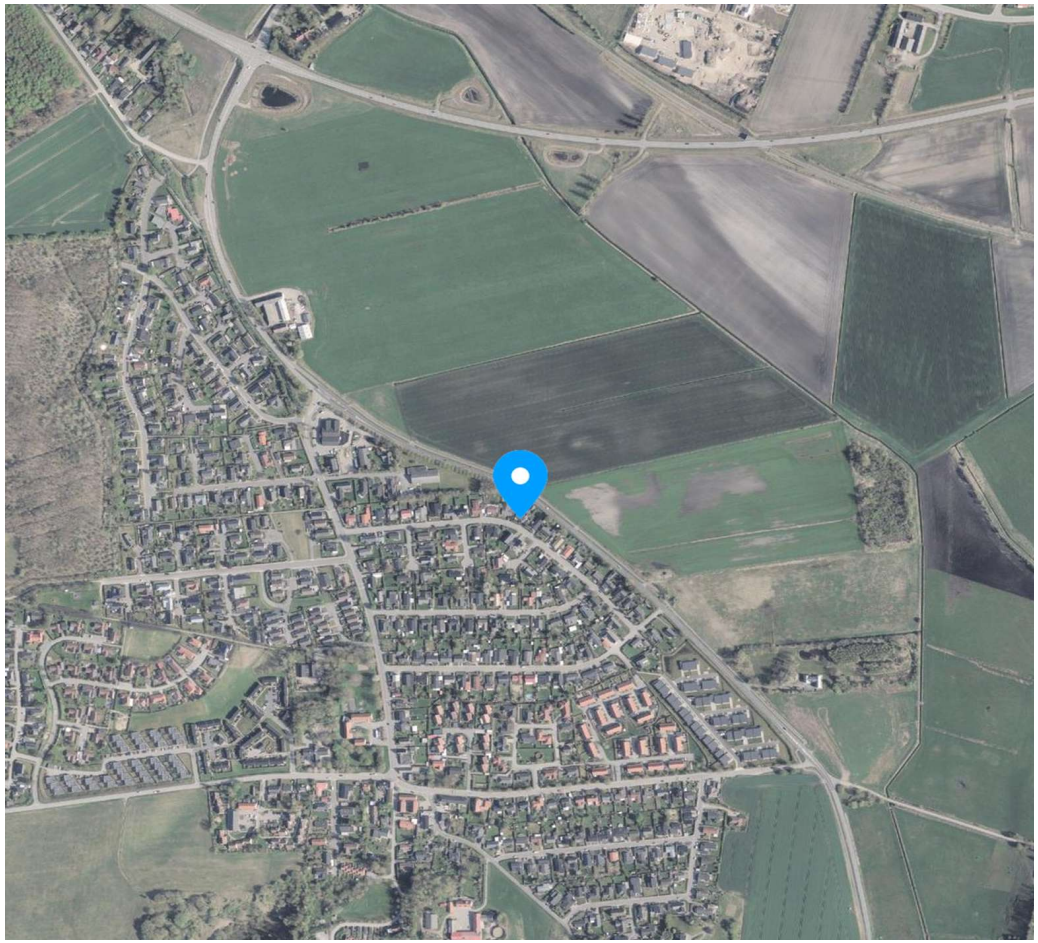
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3cv Visse By, Nøvling
BFE-nr.:	3324831
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.781.000
Grundværdi:	1.247.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.424.800
Grundlag for grundskyld:	997.600

Arealer**

Grundareal:	860 m²
Boligareal i alt:	107 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m²
Fritliggende overdækning:	15 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.

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

Køleskab (Whirlpool), Fryser (Senz), Emhætte (Wasco), Komfur (Gram, med keramisk kogeplade), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gavmild Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 28.10.2026 Ingen forbehold jf. police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Køber er orienteret om, og accepterer, at det på ejendommen værende drivhus ikke er registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.362 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2025. - 30.09.2026. kr. 11.707,56
Kloak 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 3.167,42
Vand 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 1.959,13

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.266
Grundskyld	kr.	7.382
Bidragsopgørelse 2026	kr.	217
Renovation	kr.	3.516
Husforsikring	kr.	4.481
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.863

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.211
I alt	kr.	2.368.161

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Kærvej 25, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 464-0519
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.680.000
Nr. 2: hovedstol kr. 440.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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