



REAL

Mirabellevej 1, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	5.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.175	Grund m2	591
Byggeår/ombygget	1946/2025	Energimærke	B

Sagsnr. **47425047**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en indflytningsklar bolig med lækre detaljer, masser af plads og en enestående udsigt? Så skal du opleve Mirabellevej 1!

Denne totalrenoverede villa forener moderne komfort med stilfuld æstetik – og her er intet overladt til tilfældighederne. Huset byder på **gulvvarme i hele huset**, elegant finish og en gennemtænkt planløsning, som passer perfekt til den pladskrævende familie.

Indeholder blandt andet:

- Stort og lyst **køkken/alrum** med direkte udgang til en **skøn terrasse på 1. sal** – herfra er der en **fantastisk udsigt over Aalborg**, der både kan nydes med morgenkaffen eller aftenens glas vin.
- **4 gode soveværelser**, der giver plads til både børn, gæster og hjemmekontor.
- **3 badeværelser**, hvor det ene er en ren **wellness-oplevelse** med lækre materialer og afslappende stemning.
- Separat **gæstetoilet**.
- Kælder med **aktivitetsrum** – perfekt til leg, fitness eller hobby.
- Eksklusiv **vinkælder** til samlingen.
- **Garage** med elport og **isoleret skur** – ideelt til opbevaring og hobbyprojekter.
- **Nyanlagt have**, der indbyder til leg, afslapning og hyggelige sommeraftener.

Boligen ligger rolig blind vej, men samtidig tæt på alt det Aalborg har at byde på – skoler, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport er lige i nærheden.

Mirabellevej 1 er ikke bare et hus – det er en livsstil. Her får du udsigt, rummelighed og lækre detaljer i én og samme pakke.

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: Christian Andersen

Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue



Toilet på 1.sal

Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025



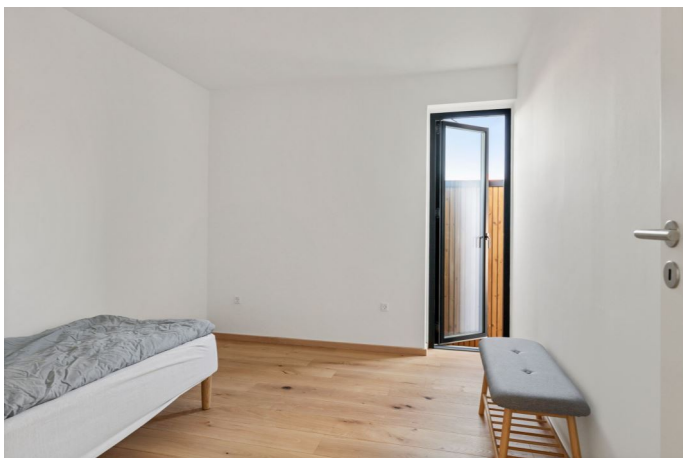
Hall



Soveværelse



Værelse 2



Værelse 3



Badeværelse i stueplan



Bryggers

Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

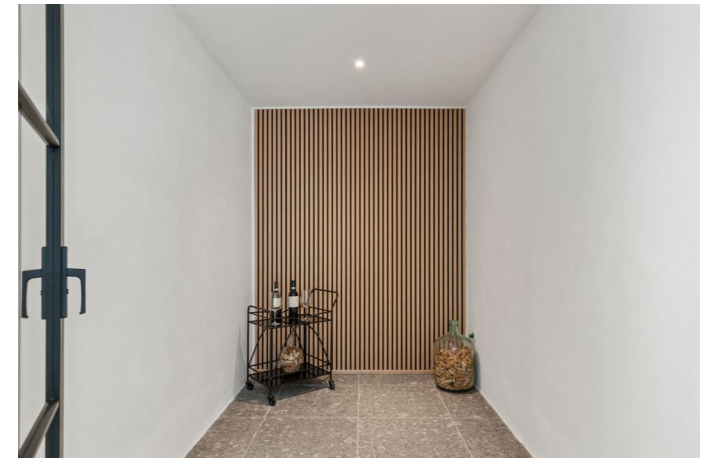
Dato: 01.10.2025



Trappe



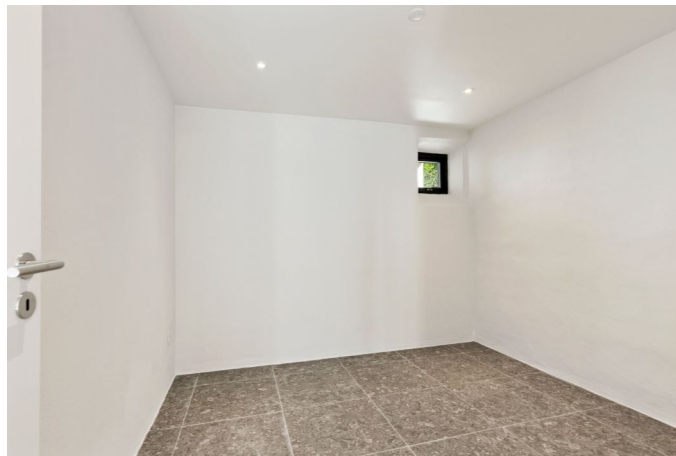
Aktivitetsrum



Disponibel rum



Badeværelse i kælderen



Disponibel rum



Udhus

Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025



Altan



Ejendommen



Baghave



Terrasse



Terrasse



Altan

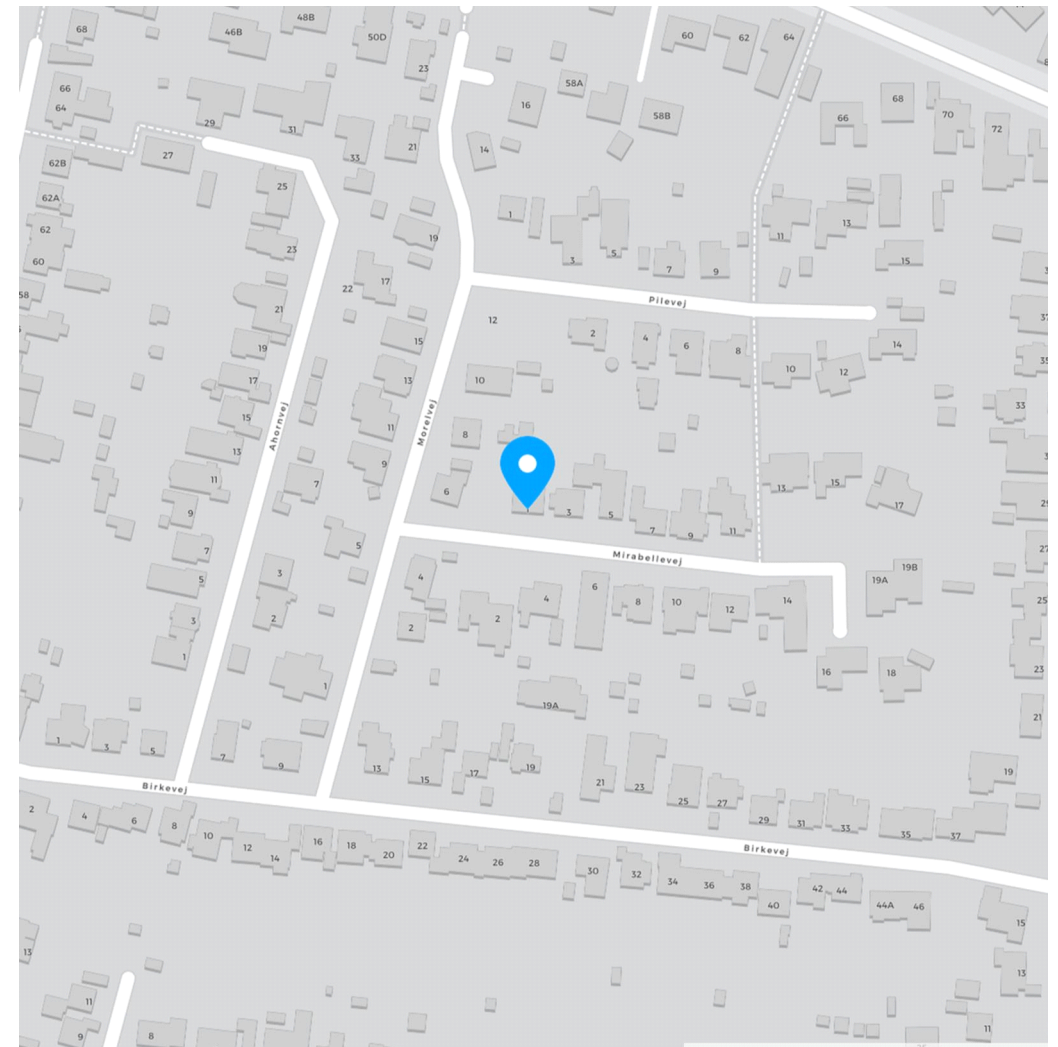
Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 id Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5555344
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1946/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.990.000 kr.
Grundværdi:	1.385.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.668.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.275.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	591 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Carport:	15 m ²
Udhus:	34 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Navn: Nørre Tranders Vej m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1931 lbnr. 974760-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Wasco), Emhætte (Wasco), Ovn (Wasco), Køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Wasco), Tørretumbler (Wasco).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 21.190,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug er alene ud fra energimærket og ikke det reelle forbrug."

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret. Der er på ejendommen gjort klar til separatkloakering.

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.



Adresse: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.507	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	9.436	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.862
Husforsikring	kr.	4.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	146	I alt	kr.	5.355.137

Ejerudgift i alt 1 år

26.103

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.526 md./ 342.317 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.805 md./ 273.659 år v/26,58%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.10.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Mirabellevej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 47425047
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 01.10.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom