



REAL

Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.522	Grund m2	1.424
Byggear/ombygget	1973/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6176**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

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: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Højmarken 4 – en smuk og velholdt, alsidig ejendom i det attraktive Kongerslev, ideelt beliggende tæt på både natur og byens mange faciliteter. Her får du et hjem, der er skabt til at danne rammen om familielivet, med masser af plads og en dejlig atmosfære.

Af egenskaber ved denne alsidige ejendom kan fremhæves:

1.424 m2 grundareal (Framatrikuleres ved handel)

183 m2 villa, velpasset og opdateret.

5 værelser

48 m2 garage

Højt beliggende på grunden.

NB Boligen kan evt. erhverves med værkstedsbygningen der ligger som nabo !

Forhør mægler om mulighederne.....

Villaen er opført i 1973 og fremstår i flot stand med en veldisponeret planløsning på 183 m². Her er der kræset for detaljerne, og boligen er løbende moderniseret med kvalitetsmaterialer, der gør den indflytningsklar. Du bydes velkommen i en rummelig entré, der leder videre til et lyst køkken/alrum med masser af arbejdsplads og mulighed for at samle familien. Stuen er indrettet med store vinduespartier, der lader lyset strømme ind og skaber en hyggelig ramme for afslapning.

Med 5 værelser er der plads til hele familien, og hjemmekontoret giver mulighed for at arbejde uforstyrret. Badeværelset er moderne indrettet med tidløse materialer, og derudover findes et praktisk gæstetoilet. Fortsættes.....

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: Hans Cortsen



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025

I forbindelse med villaen findes integreret garage på 48 m².

Det usædvanligt store grundareal , 1.424 m² giver muligheder for ekstraordinære udfoldelsesmuligheder.

Højmarken 4 ligger i et roligt og børnevenligt kvarter med kort afstand til skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Samtidig er der nem adgang til Aalborg, som ligger blot [afstand] kilometer væk, enten med bil eller offentlig transport. Området byder også på naturskønne omgivelser, perfekt til gåture, løb og cykling.

Denne villa er perfekt til børnefamilien, parret, der ønsker ekstra plads eller jer der søger et hjem med en attraktiv beliggenhed samt moderne komfort.

Vil du opleve denne dejlige villa med egne øjne? Tøv ikke med at kontakte din lokale mægler for en fremvisning.

Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

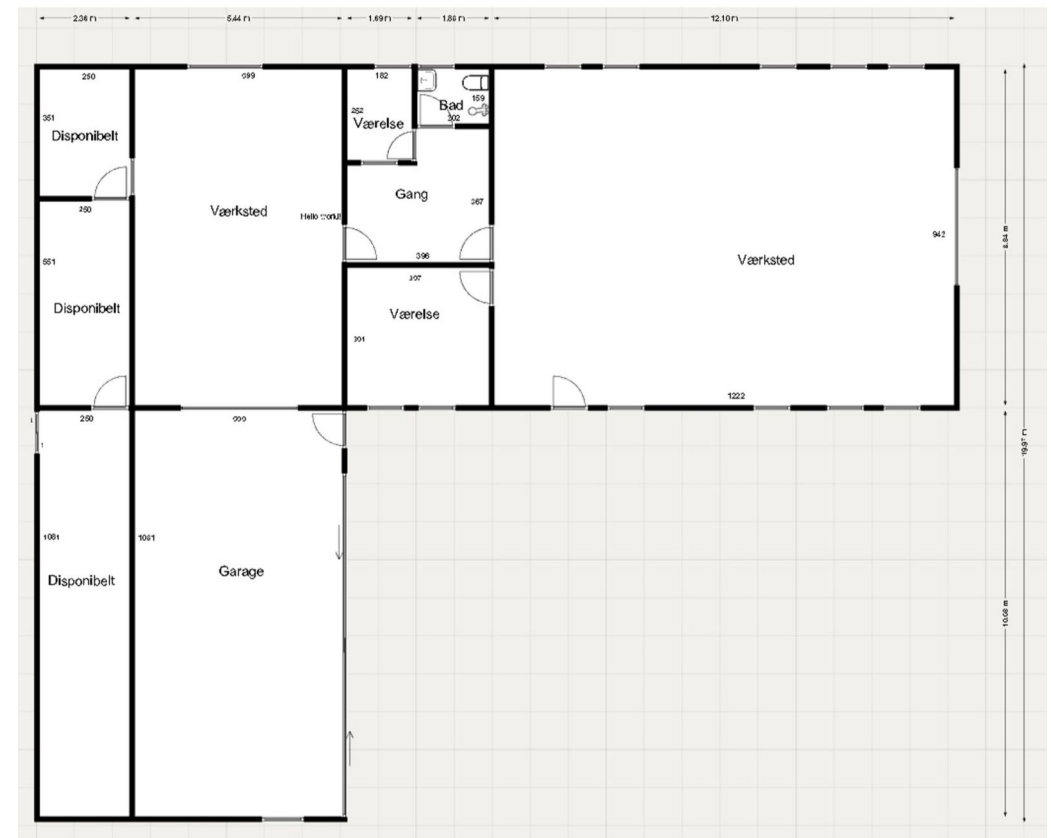
Dato: 06.12.2025



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

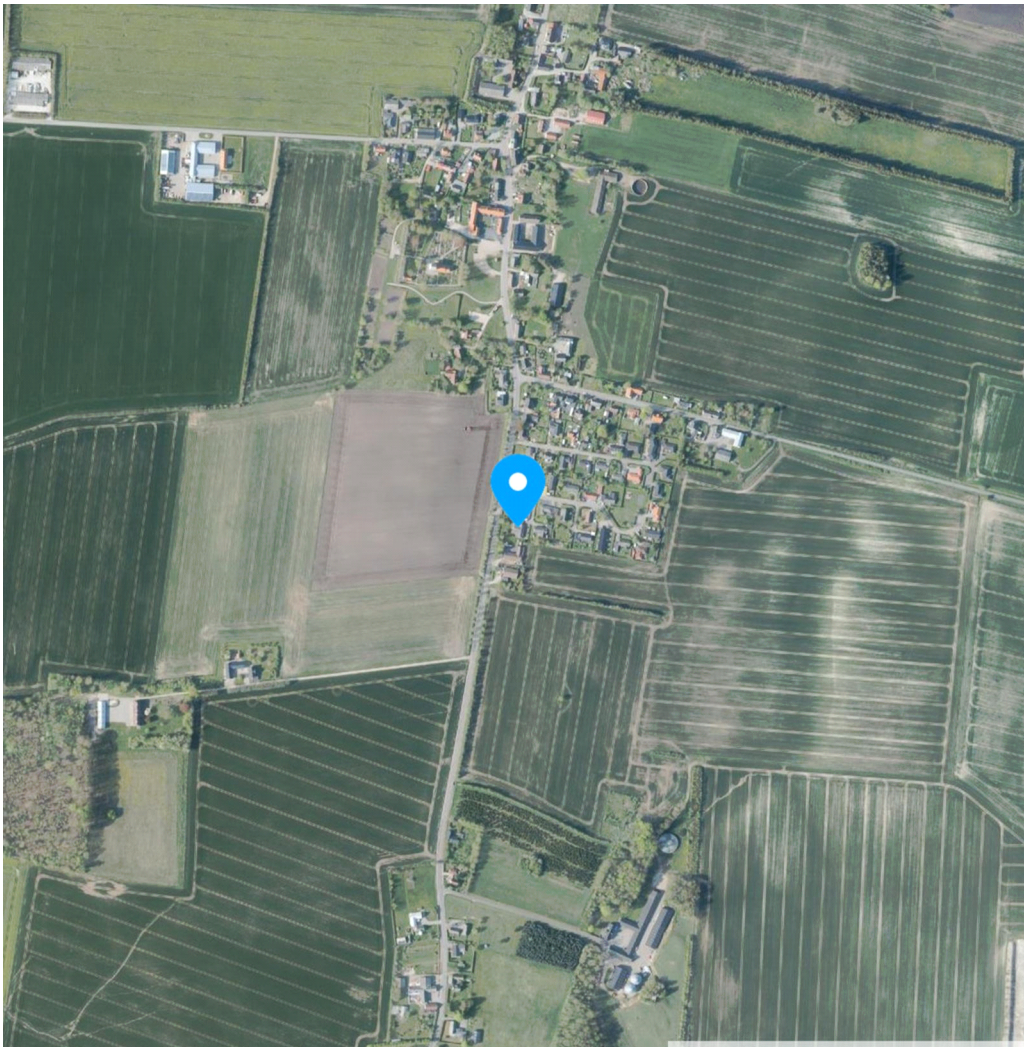
Dato: 06.12.2025



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025





Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 ay Nr. Kongerslev By, Nr. Kongerslev
BFE-nr.:	3334845
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Kongerslev vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973/2000

Arealer*

Grundareal:	1.424 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	48 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.01.1986 lbnr. 939234-76 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind-
og udkørsel mv Filnavn: 76_AD-A_318

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	847.000 kr.
Grundværdi:	243.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	677.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	194.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Følgende hårde hvidevarer : De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Gasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

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.



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.456	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.439	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.000
Husforsikring	kr.	7.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.990		kr.	1.316.650
Grundejerforening	kr.	500	I alt		
Skorstensfejning	kr.	750	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rensningsanlæg	kr.	1.000	udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	225			

Ejerudgift i alt 1 år

18.259

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.871 md./ 82.447 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.555 md./ 66.654 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 3 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: 06.12.2025
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: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 06.12.2025

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:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i :

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler

Anslået Præmie kr 7.900

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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

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.