

REAL



Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	211
Kontant	5.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.658	Grund m ²	886
Byggeår/ombygget	1935/2011	Energimærke	B

Sagsnr. **47426018**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026



Smuk og moderne herskabsvilla i hjertet af Vejgaard og en fantastisk udsigt

Velkommen til Heilskovsgade 36 – en smuk og moderne herskabsvilla i hjertet af Vejgaard.

Villaen er fra 1935, men er blevet tilbygget og moderniseret fra kælder til kvist i 2011. Du får derfor et hjem, der er lækkert og funktionelt. Her er hele 268 etagemeter at boltre sig på samt et organgeri fra 2021 på 38 kvm.

Villaen henvender sig til rigtig godt til familien med større børn, hvor der er 1. sal med 2 værelser og eget badeværelse, kælderetagen med to disponible rum og eget badeværelse. Stueetagen er perfekt med forældreafdeling med eget bad, stort soveværelse samt et ekstra værelse lige opad, der kan bruges som børneværelse til de mindste, kontor eller et stort walk-in.

Til familien med mindre børn, hvor man ønsker at sove på samme etage har vi lavet en alternativ planløsning, der giver 3 værelser på 1. salen og en stue i stueetagen i stedet for.

Vi fremhæver energimærke B og flot tilstandsrapport. Herudover er der i kælderetagen isoleret med dampspærre, ventilation og radon spærre så indeluft føles som almindelig beboelse

Læs meget mere om boligen på næste side.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026

Et hjem med charme og sjæl

Kendetegnet for villaen er de mange smukke detaljer med sprossede vinduer og døre, det glaserede tegltag og den hvide facade. Boligens leverum er det store køkken/alrum i åben forbindelse med den rundformede spise-stue – med gulvvarme i begge rum. En niveaufordeling adskiller de to rum, og giver en unik rumfornemmelse. Køkkenet er fra Designa med stor ø, og så er der en hyggelig indbygget siddeplads i karnappen. Spisestuen er kendetegnet ved sine mange vinduer og to dobbeltdøre ude mod terrassen og haven. I forlængelse af spisestuen er det charmerende orangeri med murstensgulv, en vin, der snor sig i loftet, varmepumpe, store vinduespartier samt udgang til den store terrasse og have.

Etagen byder herudover på et lækkert badeværelse, to store værelser og entré.

På førstesalen er en smuk stor stue med loft til kip, fritlagte bjælker samt udgang til en stor terrasse. Både fra stue og terrasse er der udsigt over Vejgaards tage og ind mod Aalborg centrum. Herfra kan nydes de smukkeste solnedgange over byen. Etagen har to gode værelser og endnu et badeværelse.

Kælderetagen byder på gulvvarme, to gode disponible rum, boligens tredje badeværelse og et praktisk bryggers.

Et uderum i særklasse

Man kommer ikke udenom den store træterrasse – et helt leverum for sig selv. Her er plads til udekøkken, flere områder med borde og stole, mange krukker og så er den lukket elegant af med glaspartier som værn. Den er faktisk indrettet så smart, at der er plads til et 5*10 meter telt, hvis festen skal holdes hjemme. Haven er en grøn oase med gamle æbletræer, buske og græsareal med plads til leg.

Du får desuden en carport, to praktiske skure samt et lille udhus i haven.

Et hjem i centrum

Det tager præcis syv minutter på cykel at komme fra Heilskovgade til Nytorv, til Banegården og Musikkens Hus og havnefronten- pointen er, at du bor centralt, og alligevel ligger dit hjem i det mest eftertragtede villakvarter i Vejgaard. Der er kort afstand til handlemuligheder på både Eternitten og Vejgaard Bymidte. Grønne områder finder du i Sohngårdsholmparken og Vejgaards mange små parker.

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026



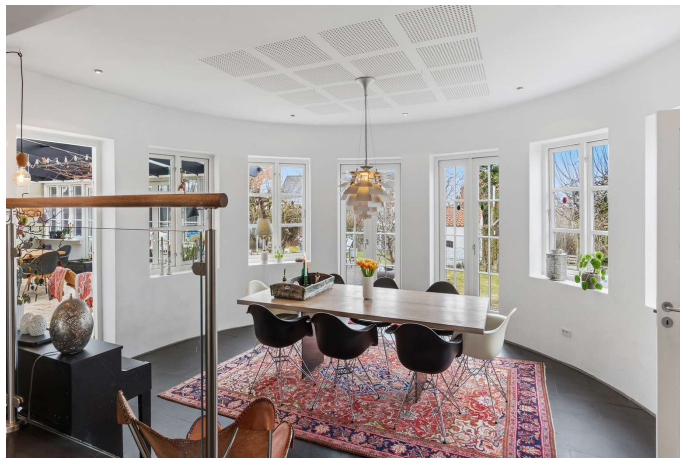
Køkken



Køkken



Køkken alrum



Spisestue



Spisestue



Værelse 1

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026



Orangeri



Orangeri



Værelse 1



Badeværelse 1



Værelse 2



Stue

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026



Stue



Altan 1. sal med udsigt over Aalborg



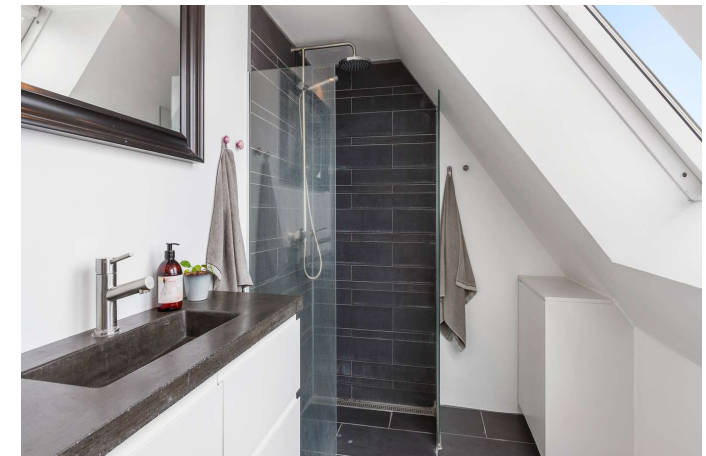
Have



Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse 2

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2



Badeværelse 3



Bryggers



Træterrasser og oragteri

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026



Træterrasse



Træterrasse



Træterrasse



Forhave



Huset set fra haven



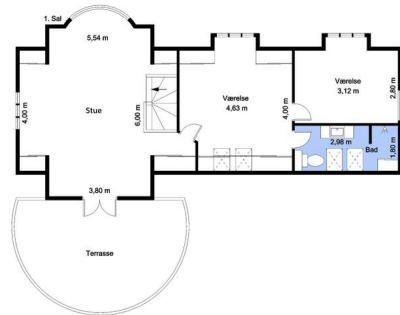
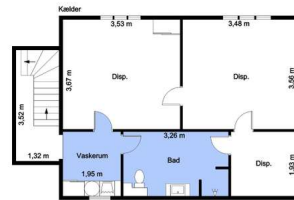
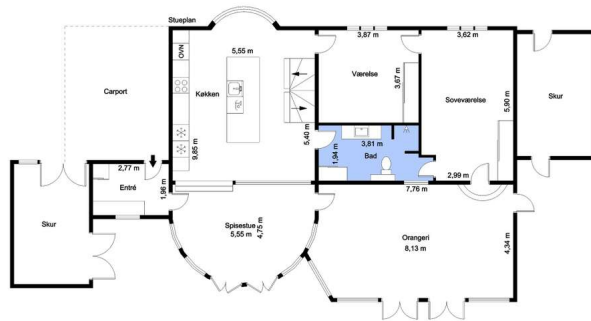
Huset set fra vejen



Adresse: Heilskovgade 36, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
 Ejerudgift/md.: kr. 3.658

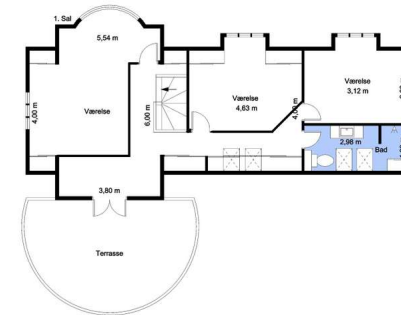
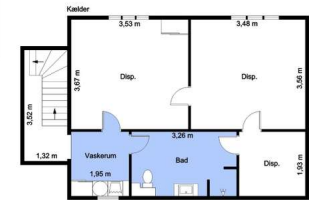
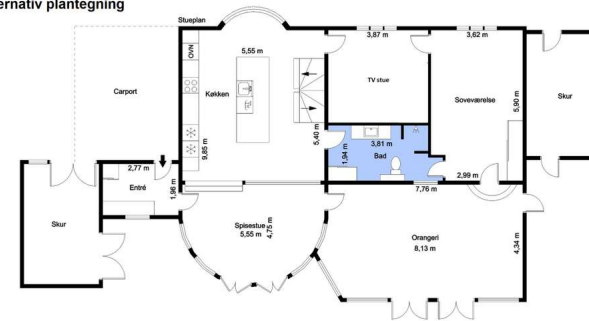
Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Alternativ plantegning



Vejledende tegning uden ansvar!

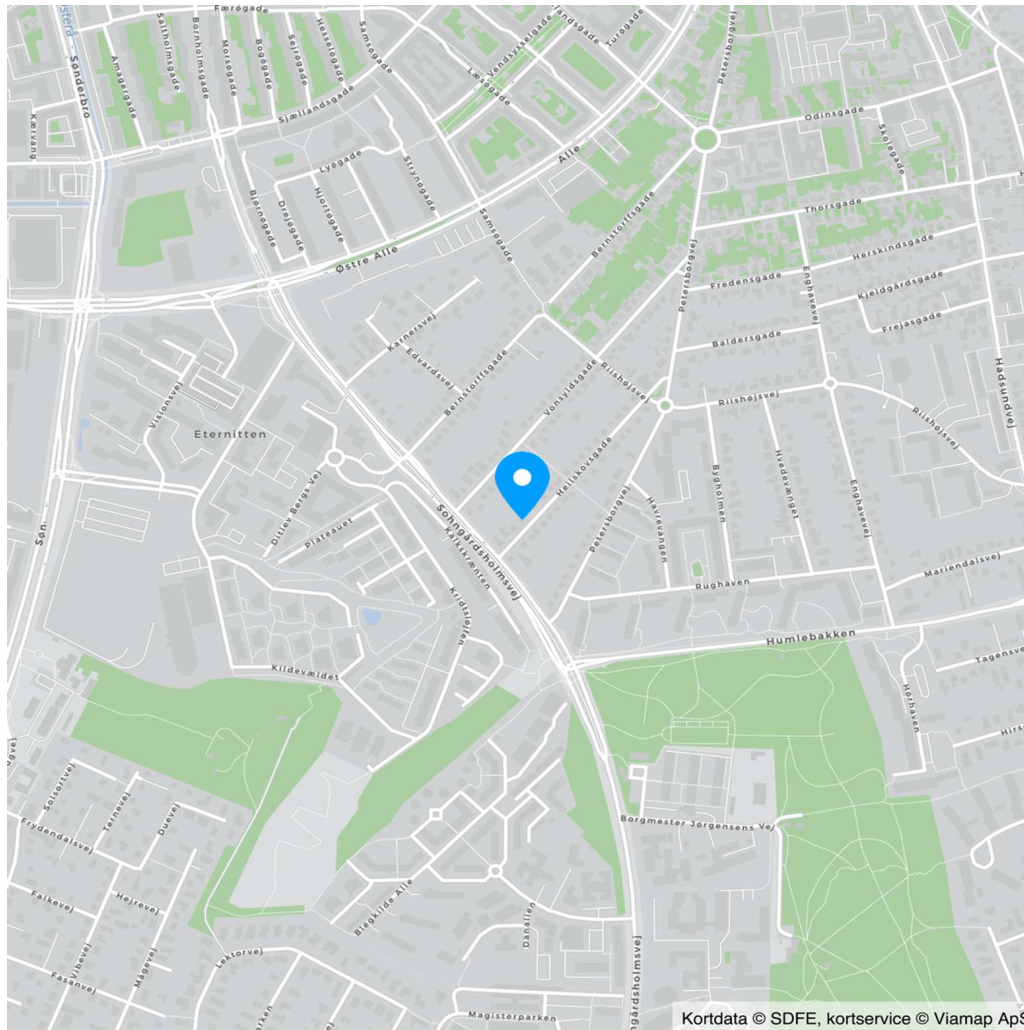




Adresse: Heilskovgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1nm Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5551303
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1935/2011

Arealer**

Grundareal: 886 m²
Boligareal i alt: 211 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 57 m²
Indbygget udestue el. lign.: 38 m²
Garage: 29 m²
Udhus: 15 m²
Carport: 17 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.503.000
Grundværdi: 2.253.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.402.400
Grundlag for grundskyld: 1.802.400

** 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 4.1.B8 - Petersborgvej m.m.

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Gorenje), Mikrobølgeovn (Ikea), Køleskab (Siemens), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.452	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	13.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	275	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Husforsikring	kr.	4.166	I alt	kr.	6.046.782
Renovation	kr.	3.659			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.890			

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: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 4.560.000
Nr. 2: hovedstol kr. 1.000.000

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

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.