

Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**115**
Kontant	**695.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.310**	Grund m^2	**700**
Byggeår	**1987**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **469-6378**

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026



Centralt i Kongerslev - Rødstensvilla årg 1987.

Søger du en centralt beliggende villa i Kongerslev by - så har du en god mulighed her. Denne villa er opført i 1987 , fremstår med tagdækning i eternit og rødstens facade. 115 m2 bolig + 15 m2 havestue (ej reg) med minimalt spildplads. Til huset er opført Carport og redskabsrum, ialt 45 m2. Ejendommen er beliggende på 700 m2 grundareal kort afstand til by-midten.

Velkommen indenfor til stort bryggers med teknikafdeling og klinkegulve. Fra bryggerset er adgang til 3 af husets rum hhv. badeværelset, der er rummeligt med klinkebelægning og stor bruseniche. Desuden adgang til stort værelse der har adgang til baghaven via havedør. Rummelig og lys stue med adgang til god sydvendt udestue på 15 m2 jvf opmålimg. Denne er ikke reg i BBR. Desuden findes spisestue samt godt og praktisk køkken. Husets indgang nr 2 er til entre, der giver adgang til hhv køkken og bade-værelset. Fra stuen er adgang til husets 2. værelse.

Villaen opvarmes via fjernvarme. Energimærke med klassificering "C " foreligger.

Ejendommen sælges for dødsbo med normal ansvarsfraskrivelses-klausul.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026



Set fra haven



Set fra haven



Køkken



Køkken med adgang til hhv stue og entré



Rummeligt bryggers, 12 m2 - masser af plads.



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026



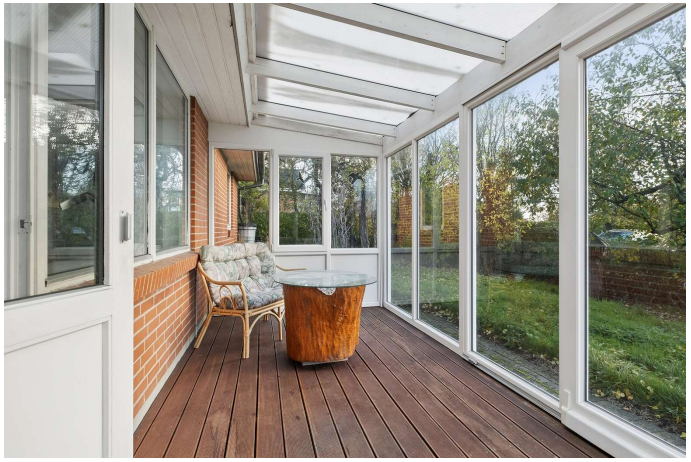
Stue med udgang til havestuen mod syd.



Stue



Soveværelse ca 16 m2



Overdækket terrasse/udestue ca 13 m2



Badeværelse med bruseniche



Det ene af de 2 store værelser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026



Redskabsrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

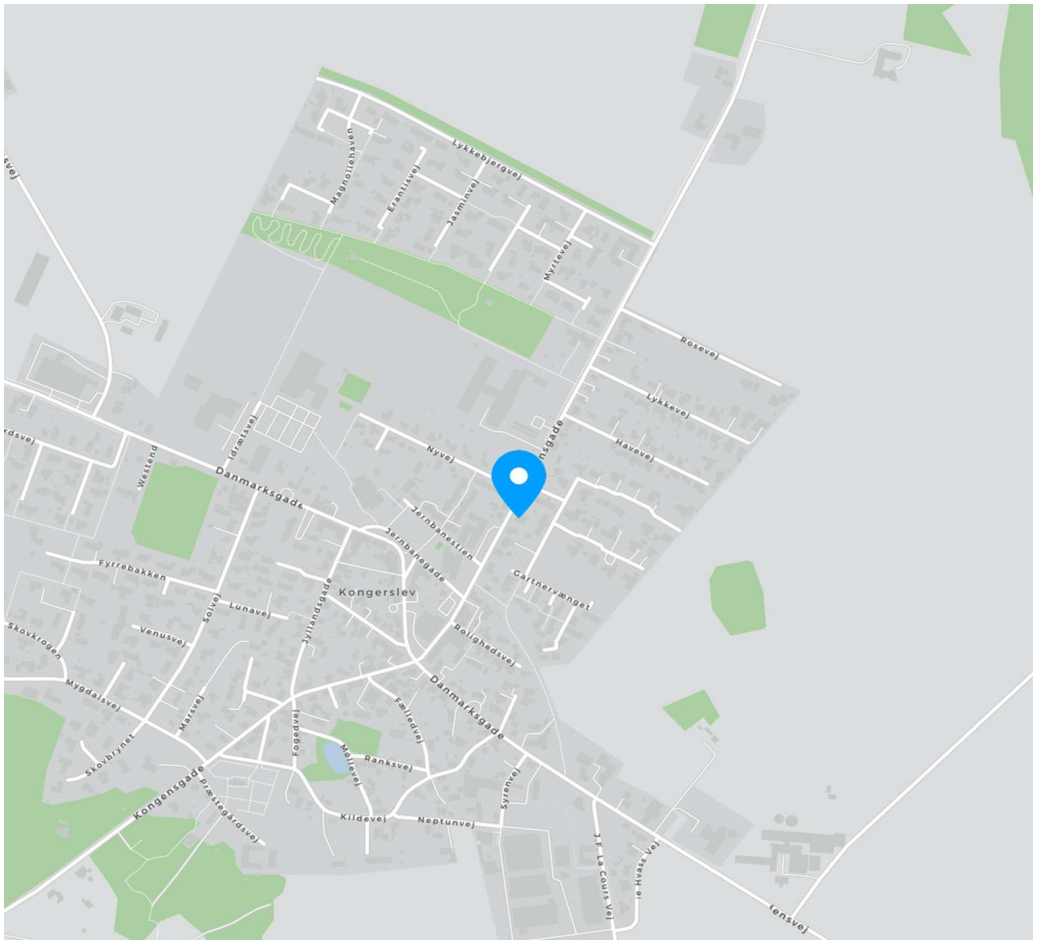
Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026



Alle plan (3x2)



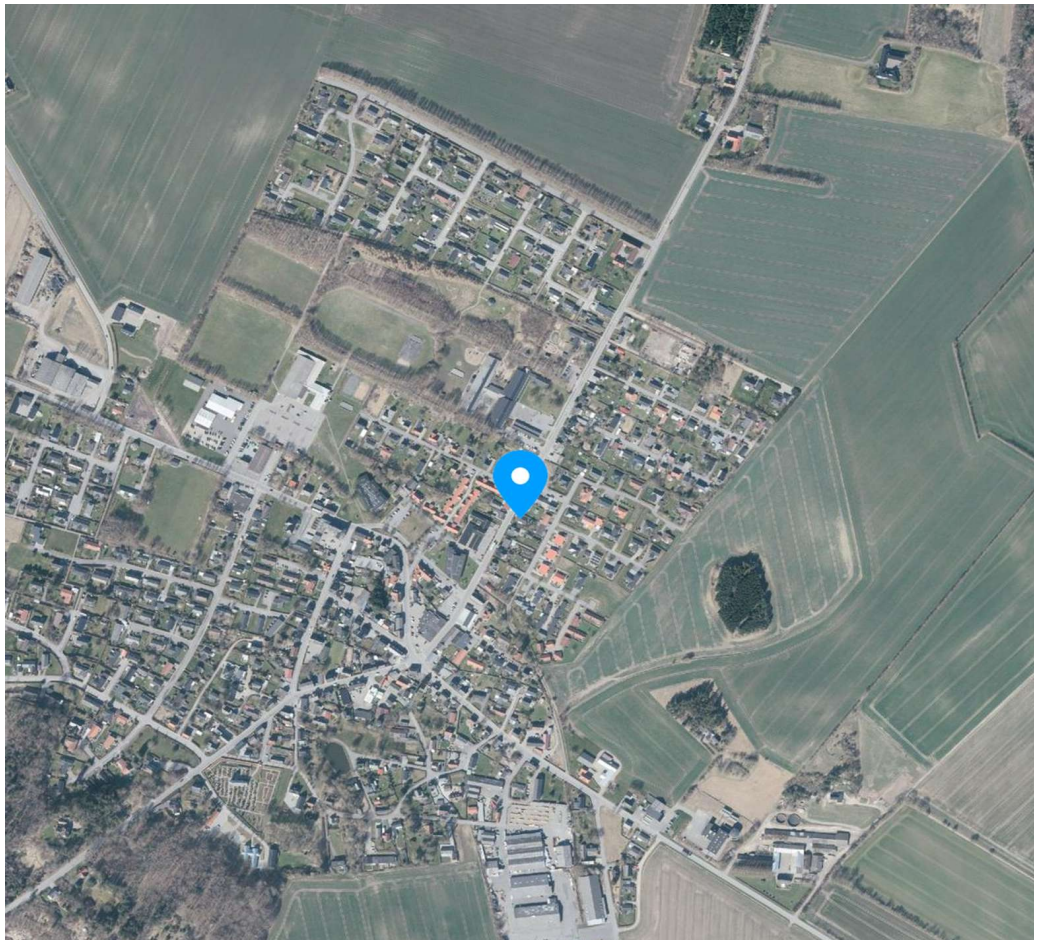
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11ab Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev
BFE-nr.:	3338516
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	849.000
Grundværdi:	204.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	679.200
Grundlag for grundskyld:	163.200

Arealer**

Grundareal:	700 m²
Boligareal i alt:	115 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	45 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
- Nr. 1: 04.03.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 13.10.1989 - Dok om tilslutningspligt mv

Planer
Kommuneplan 8.4.B1 - Gartnervænget m.m.

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

De på ejendommen værende Haarde hvidevarer medfølger uden funktionsgaranti af nogen art

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 Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug: Ukendt
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.464
Grundskyld	kr.	1.208
Villaforsikring anslået	kr.	6.500
Ejendomsbidrag (Rottebekæmpelse)	kr.	250
Nordværk Renovation	kr.	3.050
Aalborg Forsyning	kr.	1.250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.722

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	708.696

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

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.972 md. / 47.660 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.176 md. / 38.111 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongensgade 27A, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6378
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 13.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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

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 - lystejendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk