Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**133**
Kontant	**4.850.000**	Erhverv m^2	**16**
Ejerudgift	**2.947**	Grund m^2	**586**
Byggeår	**1930**	Energimærke	**+ C**

Sagsnr. **47425107**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
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: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

Charmerende rød murermestervilla med plads til hele familien
I hjertet af det eftertragtede Vejgaard finder du denne klassiske røde murermestervilla, som oser af charme og atmosfære. Her får du en bolig, hvor det klassiske udtryk smukt møder moderne komfort. Vejgaard er kendt for sit hyggelige bymiljø med gode indkøbsmuligheder, caféer, skoler og daginstitutioner lige i nærheden – og samtidig er Aalborg centrum kun få minutter væk.

Med sine 133 m² bolig, en god og anvendelig kælder på 89 m² samt en rummelig garage på hele 54 m², får du en villa med plads til både familien, fritidsinteresser og hverdagsliv.

Indretning
Stueplanen rummer et lyst køkken/alrum, hyggelig stue med klassiske detaljer samt toilet. På førstesalen finder du tre værelser og et badeværelse, mens kælderen byder på bryggers og to disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

Villaen fremstår velholdt og moderniseret med løbende udskiftede vinduer, lofter og gulve. Komforten er i top med gulvvarme i toilet, badeværelse i kælder, gang og bryggers. Fra køkken/alrummet træder du direkte ud på den skønne, solrig terrasse, som er ideel til lange sommeraftener og børnenes leg. Med sin flisebelægning er terrassen både praktisk og nem at passe. Den rummelige indretning giver plads til flere zoner – perfekt til grillhygge, afslapning eller hyggeligt samvær med gæster på en lun sommeraften.

En bolig med sjæl og atmosfære
Det særlige ved denne villa er den hjemlige atmosfære, hvor sjæl og charme går hånd i hånd med funktionalitet. Fra de lyse opholdsrum til de klassiske detaljer fornemmer man straks, at her er plads til at skabe minder.
Med god plads, fleksible indretningsmuligheder og trygge rammer er boligen ideel til børnefamilien, der ønsker en harmonisk base tæt på både skole, institutioner og indkøb.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

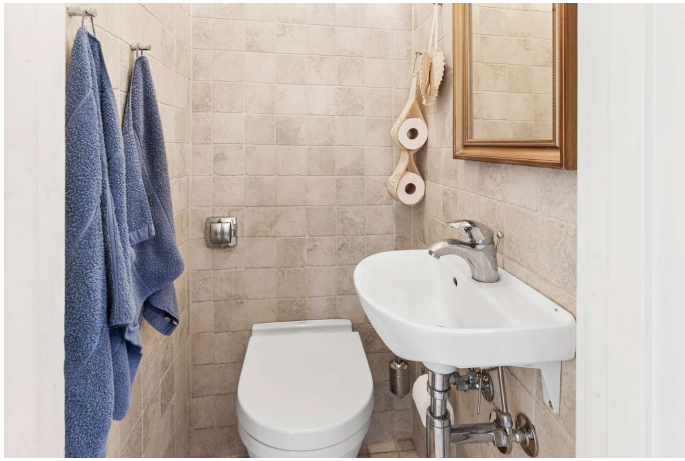
Køkken

Køkken/alrum

Alrum

Stue

Stue



Toilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

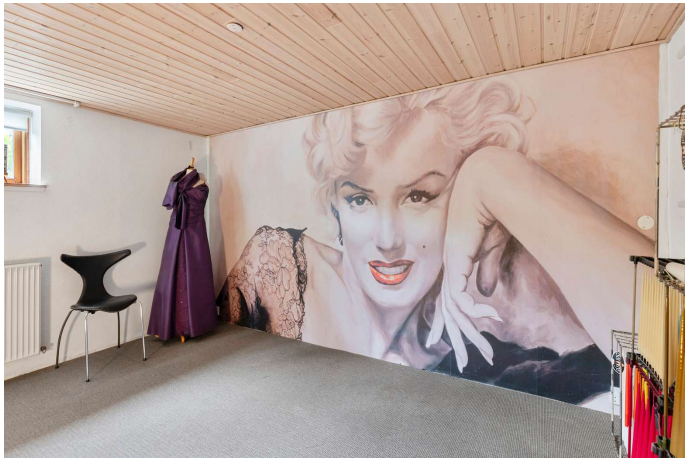
Entré

Værelse 1

Værelse 2

Værelse 3

Badeværelse



Disp. rum i kælder

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

Disp. rum i kælder

Badeværelse i kælder

Bryggers

Terrasse

Terrasse

Terrasse

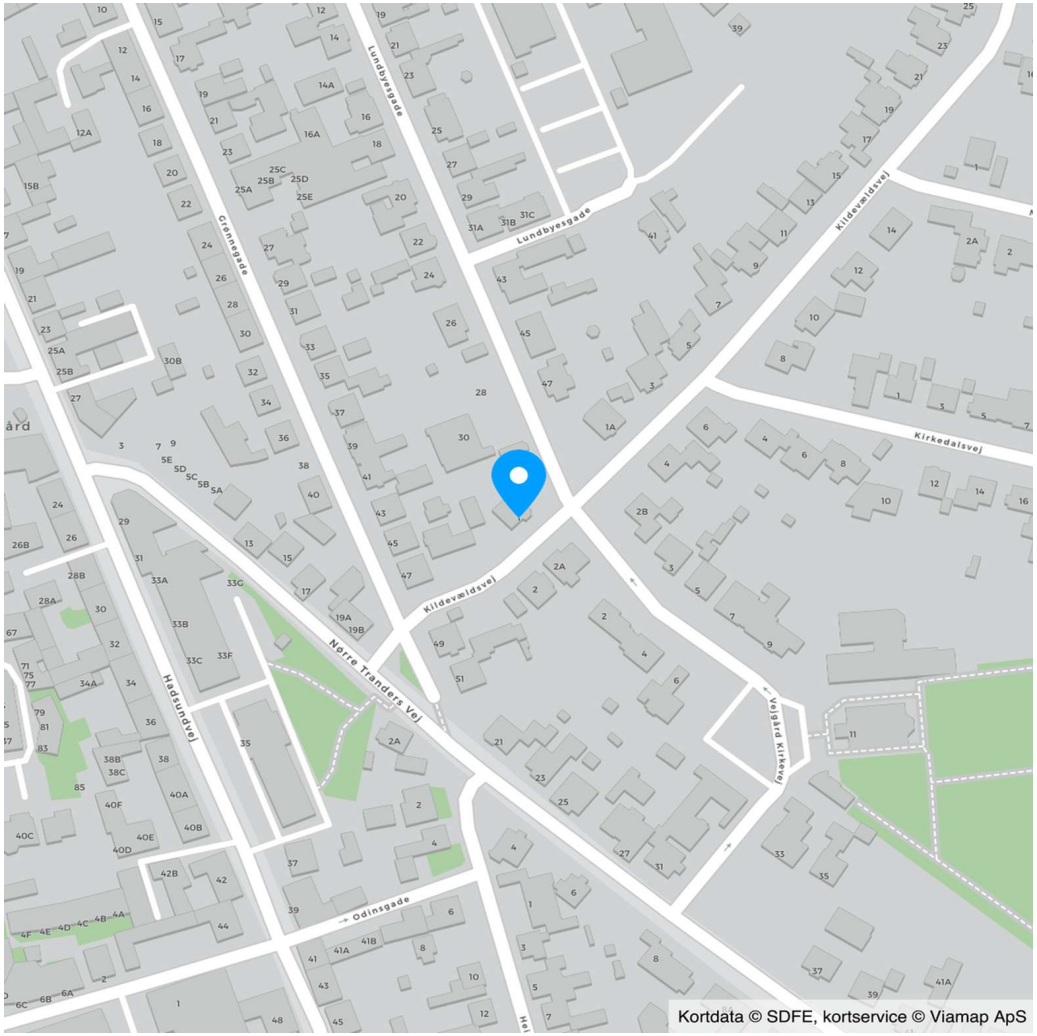
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	19br Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5555683
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.450.000
Grundværdi:	1.857.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.760.000
Grundlag for grundskyld:	1.485.600

Arealer**

Grundareal:	586 m²
Boligareal i alt:	133 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	89 m²
Erhvervsareal:	16 m²
Garage:	54 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: 13.04.1965 - Dok om oversigt mv

Planer
Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.

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

Kogeplade (Bosch), Emhætte (Thermex), Ovn (Bosch), Køleskab (Electronic), Fryser (Whirlpool) Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens).

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 Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."~Sælgers faktiske forbrug er i perioden d.01.02.2024 - 31.01.2025 på 25.688,54 kr.

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + C

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:
Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplan.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi:
Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.076
Grundskyld	kr.	10.993
Renovation	kr.	3.588
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	205
Husforsikring	kr.	6.507
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.369

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.850.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
I alt	kr.	4.880.950

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 Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 24.07.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.800.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.832.000

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

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.