



REAL

Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 180 |
| Kontant | 3.395.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 2.997 | Grund m ² | 776 |
| Byggeår | 1996 | Energimærke | C |

Sagsnr. **464-435**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026



Skøn spændende indrettet familievilla i Visse

- Attraktiv beliggenhed i Visse
- Spændende indretning i forskudte niveauer
- Skønt nyere køkken-almrum fra 2020
- Fantastisk stue med loft til kip
- Soveværelse og hele 3 gode børneværelser
- Dejligt terrasseområde
- Ugeneret lukket have
- Dobbelt garage og stort udhus
- Vandskuret i 2024

BELIGGENHED:

Straks du kommer til Vissehøj 22 og ser den nyligt (2024) vandskurede facade, fornemmer du der er noget særligt over denne rummelige og spændende indrettede familievilla i flere niveauer. Her er du tæt på store grønne områder, hvor du kan følge med i årstidernes skiften. Villaen ligger på en lukket stikvej i familievenligt kvarter og blot 2 minutters gang fra villaen finder du grundejerforeningens nyere legeplads. Her er der kort og nem adgang til naturskønne omgivelser i Kongshøjskoven og Poulstrup sø, hvor der er gode muligheder for at nyde naturen eller motionere med gang, løb eller cykel. Herudover har du i Visse gode daginstitutionsmuligheder, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer.

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: Brian Harbo

Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i præsentabel entré med god plads til at tage mod gæsterne og komme af med overtøjet. Når du er kommet ind, ledes du et niveau op i skøn lys stue med loft til kip og dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er der god plads til sofagruppen, hvor familien kan samles til hygge og afslapning. Fra stuen er der adgang til stort værelse.

I niveau med entréen finder du soveværelse med adgang til eget badeværelse fra 2016, med bruseniche og gulvvarme. Herudover er der på dette niveau et stort badeværelse med gulvvarme, bruseniche og badekar.

Træder du et niveau længere ned, så stort lyst køkken-alrum med glaskarnap. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggeligt samvær med den hyggelige brændeovn i baggrunden. Fra alrummet er der adgang til endnu et værelse, hvor der er hems. I køkkenet, der er fra 2020, er der godt med bord- og opbevaringsplads, samt selvfølgelig alt i hvidevarer. Fra køkkenet er der adgang til ekstra rum, der er oplagt til viktualierum. Herudover er der i denne afdeling endnu et værelse, samt bryggers fra 2020 og nedgang til et depotrum, eller vinkælder.

Bag huset er der skøn sydvendt terrasse hvor der er god plads til grill og hygge med familien og venner. Ligesom du altid kan finde læ og sol til en afslappende stund.

Samtidig kan du følge med i børnenes leg i haven, hvor der er god plads til boldspil og trampolin.

Endvidere medfølger stor dobbelt garage og stort udhus.

En spændende villa der SKAL opleves. Ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026



Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026

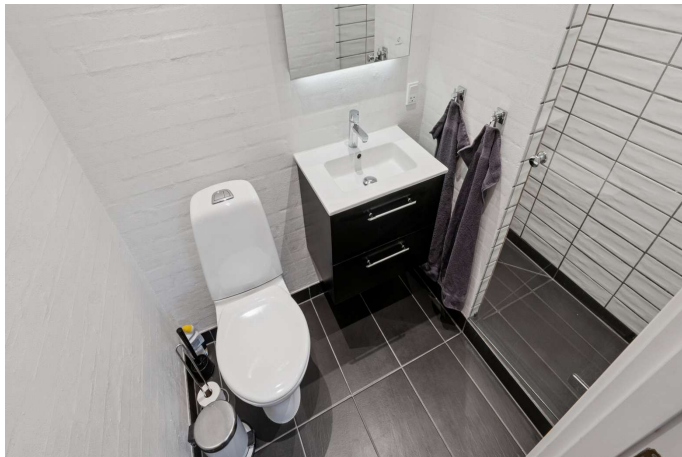




Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026



Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

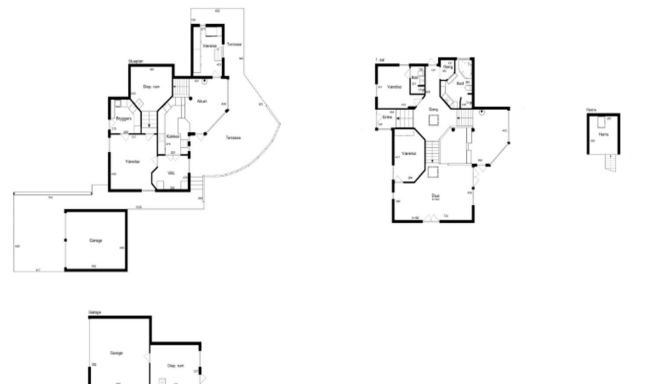
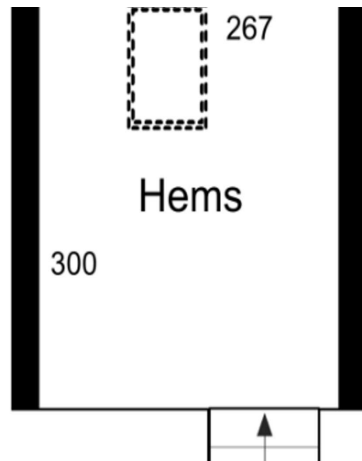
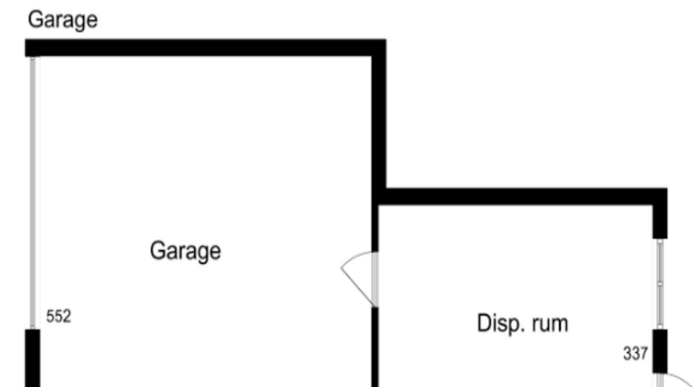
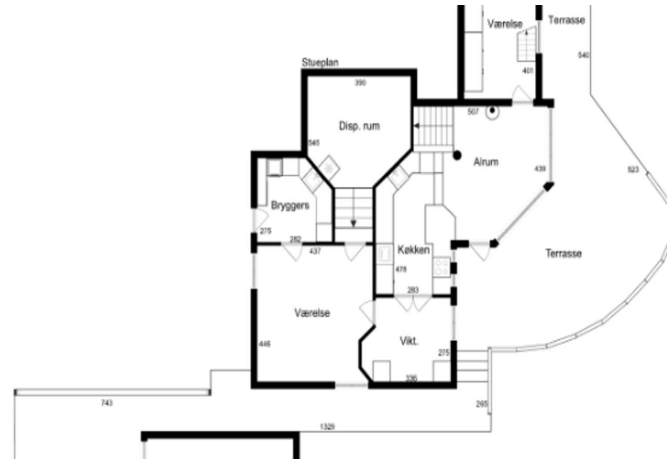
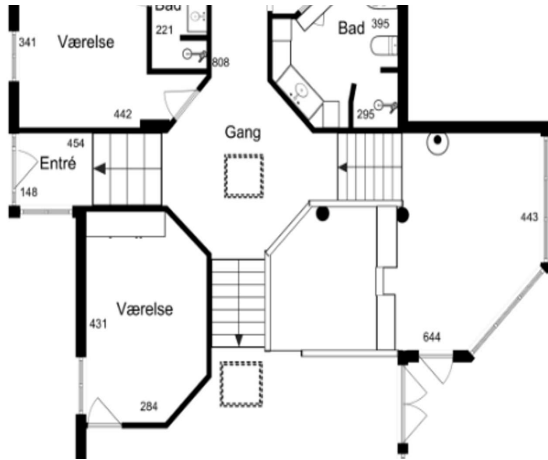
Dato: 05.05.2026



Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

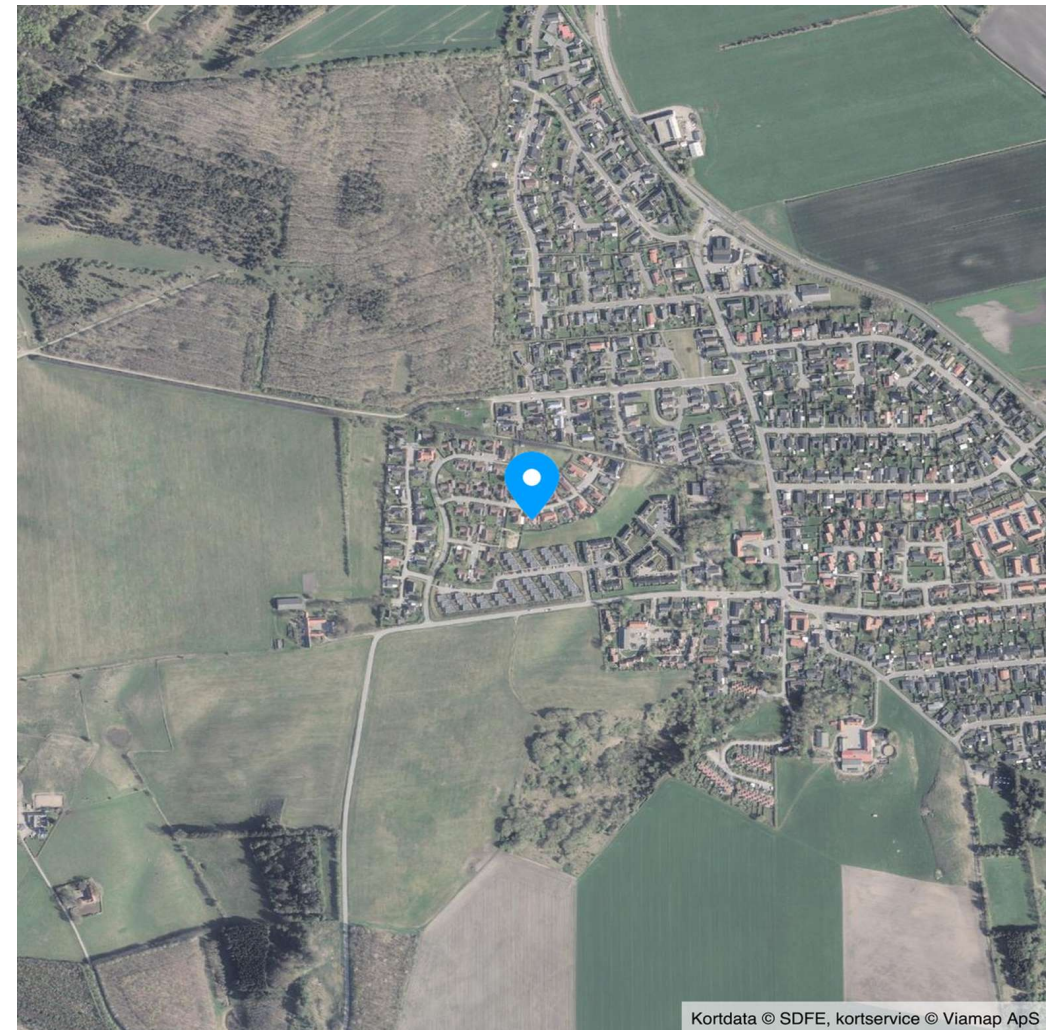
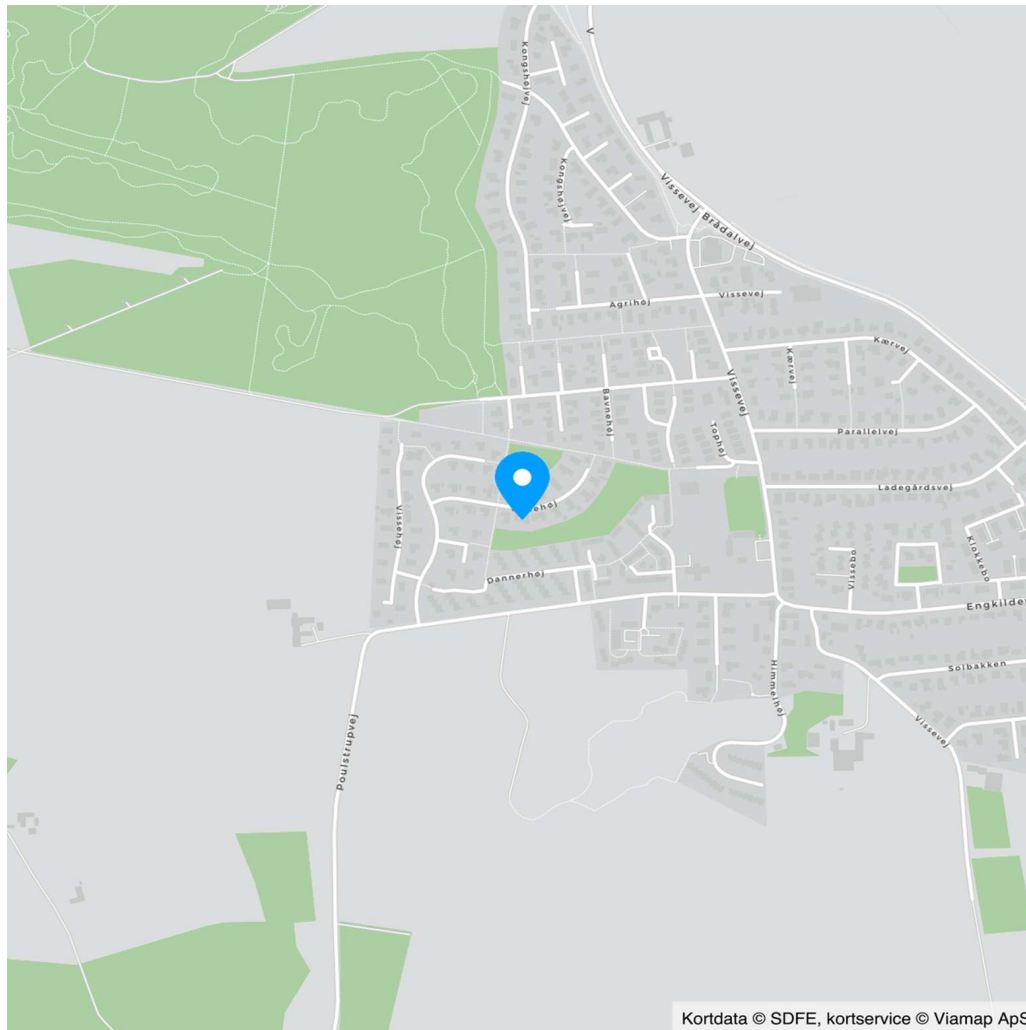
Dato: 05.05.2026



Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026



Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 2ch Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 3324718
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1996

Arealer**

Grundareal: 776 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 51 m²
Garage: 36 m²
Udhus: 19 m²
Drivhus: 7 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.710.000
Grundværdi: 1.048.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.968.000
Grundlag for grundskyld: 838.400

** 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

- Nr. 1: 25.09.1978 - Lokalplan
- Nr. 2: 24.10.1984 - Lokalplan nr. 03-014
- Nr. 3: 08.01.1990 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 7.7.B2 - Vissehøj m.m.
Lokalplan 03-001 - Visse Vest
Lokalplan 03-014 - Visse Vest, boligområde og lokale institutioner

Separatkloakeret Jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

(Hårde hvidevarer i køkken og bryggers medfølger.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 21.04.2026 Ingen forbehold jf. police/ Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme for perioden 01.10.2024 - 30.09.2025 kr. 19.493,54
Vand for perioden 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 3.246,00
Kloak for perioden 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 5.849,16

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 salgssopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 15.137 | Kontantpris | kr. | 3.395.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.204 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 22.250 |
| Renovation | kr. | 3.516 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 9.750 |
| Bidragsopgørelse | kr. | 234 | I alt | kr. | 3.427.000 |
| Skorstensfejer | kr. | 600 | | | |
| Forsikring | kr. | 7.973 | 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. | | |
| Grundejerforening | kr. | 2.300 | | | |
| | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 35.964 | | | |

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: Vissehøj 22, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-435
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 05.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.210.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000
Nr. 6: hovedstol kr. 600.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.190.000

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

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.

Jeg har mangeårs erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert. Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen
RealMæglerne Brian Harbo