

Toften 32, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**171**
Kontant	**1.950.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.734**	Grund m^2	**1.072**
Byggeår/ombygget	**1979/1998**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **469-6280**

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026



Velkommen til attraktive "Toften" i Mou. Denne flotte og særdeles velpassede villa , ligger i bunden af lukket vænge i Mou by. Villaen er i særdeles god stand , og kvalitetsbyggeri fra 1979 m2 med tilbygning i 1998. Villaen ligger , som nævnt, ugenert i bunden af stikvej i kvarteret med høje hække rundt ejendommen, så man færdes ugenert for omgivelserne. Ejendommen fremstår absolut indflytningsklar. Opført i røde tegl med tagdækning i eternit. alt i fin stand. Ejendommen har et stort haveanlæg og med de store flisearealer rundt ejendommen vil det altid være muligt at finde læ eller sol, i de tidspunkter hvor det kan være aktuelt.

Highligts for denne kvalitetsvilla:

Tidløs planløsning

Ugenert beliggenhed i bund af lukket vænge.

Gode flisebelagte terrasser.

2 store badeværelser

4 værelser.

Muret garage.

Velkommen indenfor til et godt lyst bryggers med lysgrå klinkegulve, bryggersbord og vaskesøjle. Derfra videre til det flotte, åbne køkken, med spiseafdeling og halvmur malet i antrazitgrå, der giver god virkning som krontrast til det lyse layout.ind til den store lyse stue. Køkkenet er i lyse elementer og fremtræder i god stand. Den store lyse stue har både en stor spiseafdeling samt en ekstraordinær stor opholdsafdeling i tilbygning fra 1998. Tilbygningen har store glaspartier og der er loft til kip i denne tilbygning. Dette giver en utrolig fin virkning.

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026

Fra stuen er adgang til den skønne syd/vestvendte terrasse. Gulvene er fornyede overalt indenfor de seneste få år, og med samme type gulvbelægning i køkken, stue fordelingsgange og værelser.

Husets entre indeholder garderobe. Husets værelsesafdelinger er opdelt i 2 områder, placeret i hver sin del af huset, hhv. afdeling med fordelingsgang, 2 store værelser og badeværelse med brusehjørne og miljø, , samt en afdeling med fordelingsgang , badeværelse med brusehjørne og miljø samt soveværelse og et værelse. Fortsættes.....

##

Til villaen hører god og traditionel, muret garage i samme sten som villaen. Ifm. garage er der god flisebelægning overalt i indkørslen, og denne flisebelægning går rundt ejendommen til terrassen i haven og igen tilbage til indkørslen, så man færdes på fast underlag. -

Ejendommen opvarmes via fjernvarme fra Mou Kraftvarmeværk. Et værk med god økonomi. Årlig udgift til varme har seneste år været kr ca 12.000 - .

NB - De foreliggende El - og Tilstandsrapporter er kun vejledende . Der bliver udarbejdet nye rapporter og ejerskifteforsikringstilbud ved handel

Mou by ligger ca et kvarters kørsel fra Aalborg, og byder på mange gode muligheder for børnefamilier - gode skole - og børnepasningsforhold, gode sportsanlæg og mulighed for rekreative tiltag i den skønne natur der omgiver byen. Kun ca 1,5 km mod nord ligger Limfjorden med Mou Havn - og mod syd er der kun 3 km til LILLE VILDMOSE, der med sit store og varierede dyre- og planteliv året rundt, giver mulighed for utallige timer i naturen. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgereservat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. LILLE VILDMOSE CENTRET er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. MASSER AF SKØN NATUR!

Gå ind på hjemmesiden: www.lillevildmose.dk, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026








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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026








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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026








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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026








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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026













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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026









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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

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

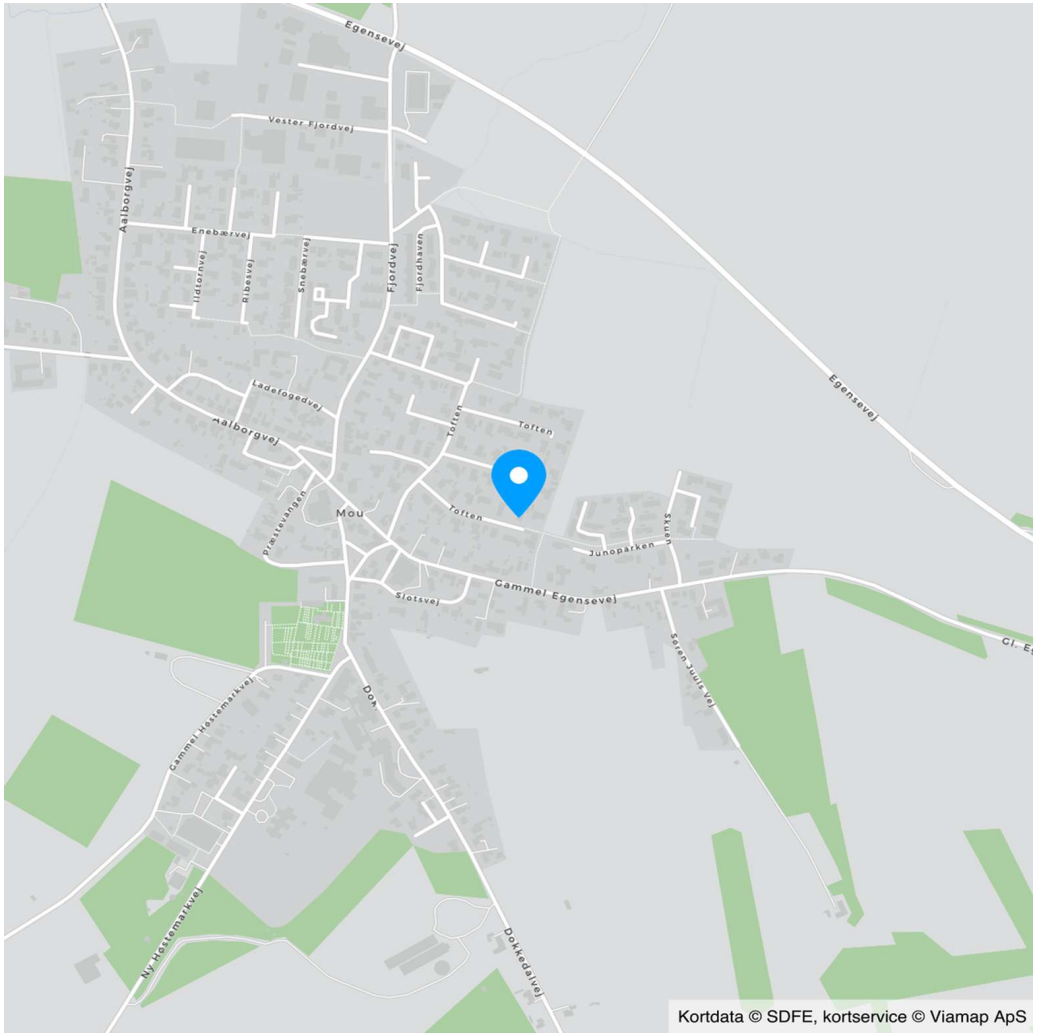
Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026



Indendørs



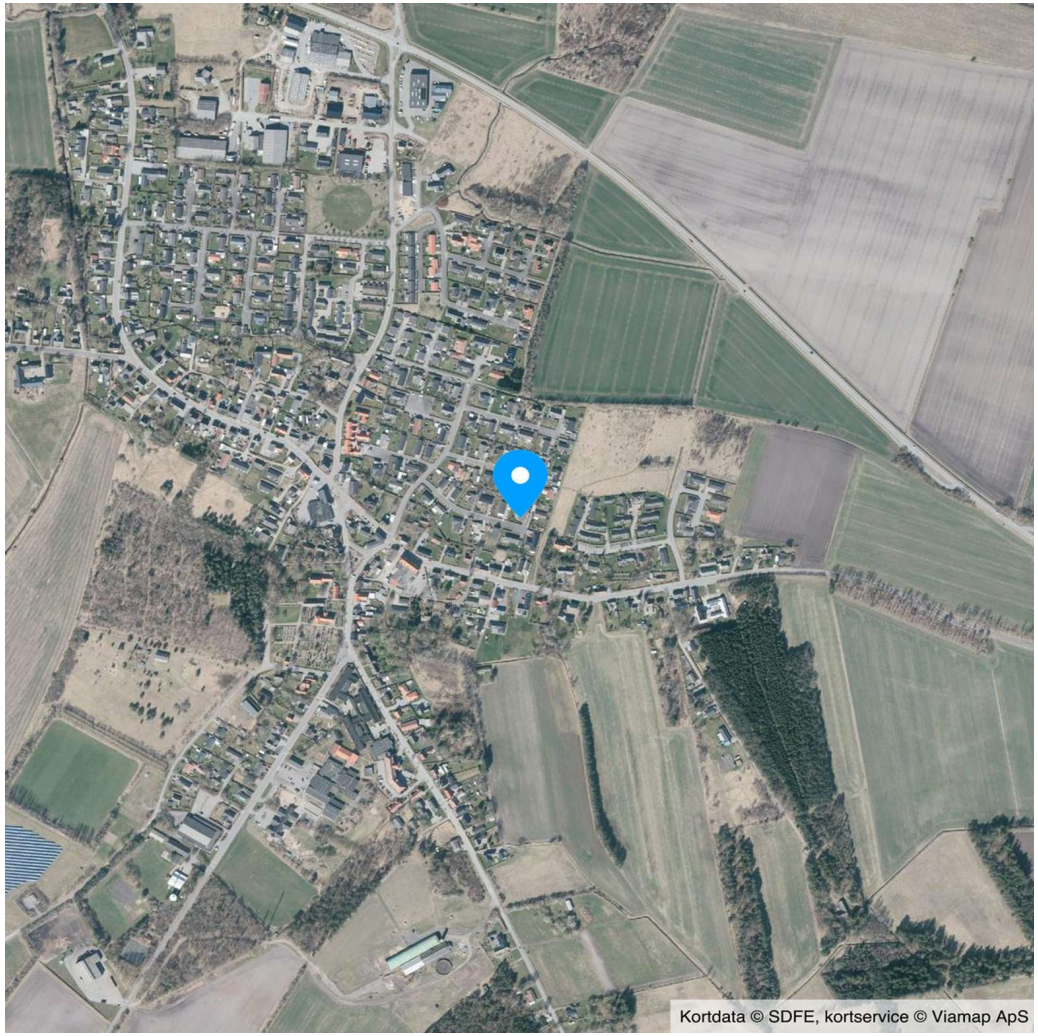
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026



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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	10ak Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321392
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1979/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.898.000
Grundværdi:	421.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.518.400
Grundlag for grundskyld:	336.800

Arealer**

Grundareal:	1.072 m²
Boligareal i alt:	171 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 8.5.B1 - Mou By

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

Komfur VOSS induktion årgang 2019 - Køleskab mrk GRAM årg. 2012 - Skabsfryser mrk. SIEMENS 250 L årg 2010 - Opvaskemaskine mrk SIEMENS årg 2016 - Vaskemaskine mrk. MIELE W 1613 årg 2011 - Tørretumbler mrk. MIELE WP årg. 2019.

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendomsforsikring i : Alm. Brand Forsikring
Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp, insekt og Rådskade, Udvidet vandskade / Stikledninger, skjulte rør og kabler, skader efter skadedyr,
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.
Årlig præmie pt. Kr 6.250 -

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.101 Forbrug: 15.043 KWH
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Opgørelsen vedr. fjernvarme er det faktuelle forbrug jvf. bilag fra varmeværket. Der er installeret nyt unit i 2017.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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 . Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Den angivne ejendomsværdi er 2022 vurderingen.
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.

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.744
Grundskyld	kr.	2.492
Renovation	kr.	3.170
Rensningsanlæg	kr.	952
Rottebekæmpelse	kr.	195
Husforsikring	kr.	6.250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.803

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.950.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
I alt	kr.	1.972.050

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.

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.971 md. / 131.646 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.777 md. / 105.328 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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde Kontantpris: kr. 1.950.000	Sagsnr.: 469-6280 Ejerudgift/md.: kr. 1.734	Dato: 23.11.2026

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:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.517.000
Nr. 2: hovedstol kr. 266.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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

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