



REAL

Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	2.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.015	Grund m2	714
Byggeår/ombygget	1966/1968	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0350**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Dejlig villa i naturskønne omgivelser

- Indflytningsklart lyst hus
- Soveværelse og 2 gode værelser, samt stort multirum
- Vordingborg køkken fra 2015
- Stort badeværelse fra ca. 2005
- Dobbelt carport fra 2015
- Træ-alu vinduer fra 2023
- Taget er renset og malet
- Nye tagrender fra 2023
- Endegavle, stern og tagrender er i vedligeholdelsesfrie materialer
- Fantastisk grund

BELIGGENHED:

Du finder denne indflytningsklare lyse villa i naturskønne omgivelser i hyggelige Nøvling. Nøvling er et lille samfund med et godt socialt sammenhold, en god skole og flere fritidsaktiviteter. Her er der kort afstand til offentlig transport og kun 2 minutters kørsel til indkøbsmuligheder i Gistrup. Ligeledes kort afstand til Aalborg Universitet og det nye Supersygehus. Motorvejtilkørsel nås på 10 minutter og på 20 minutter når du Aalborg C.

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: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026

Dejlig villa i naturskønne omgivelser

- Indflytningsklart lyst hus
- Soveværelse og 2 gode værelser, samt stort multirum
- Vordingborg køkken fra 2015
- Stort badeværelse fra ca 2005
- Dobbelt carport fra 2015
- Træ-alu vinduer fra 2023
- Taget er rensset og malet
- Nye tagrender fra 2023
- Endegavle, stern og tagrender er i vedligeholdelsesfrie materialer
- Fantastisk grund

BELIGGENHED:

Du finder denne indflytningsklare lyse villa i naturskønne omgivelser i hyggelige Nøvling. Nøvling er et lille samfund med et godt socialt sammenhold, en god skole og flere fritidsaktiviteter. Her er der kort afstand til offentlig transport og kun 2 minutters kørsel til indkøbsmuligheder i Gistrup. Ligeledes kort afstand til Aalborg Universitet og det nye Supersygehus. Motorvejtilkørsel nås på 10 minutter og på 20 minutter når du Aalborg C.

BESKRIVELSE BOLIG:

Gæsterne bydes velkommen i præsentabel entré, hvorfra der er adgang til husets fordelingsgang og nem adgang til køkken-alrum. Til dagligt parkerer du i stor dobbelt carport, hvorfra du kan gå tørskoet ind i godt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler i arbejdsøjde. Herfra er der adgang til dejligt lyst køkken med masser af bord- og opbevaringsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med alrum og stue. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Stuen er hyggelig med brændeovn og god plads til sofagruppen, ligesom der er udgang til delvist overdækket træterrasse. Derudover er der fra alrummet adgang til værelsesafdelingen, der som nævnt byder på entré og herudover soveværelse og 2 rigtig gode værelser, samt skønt badeværelse fra 2019 med bruseniche og gulvvarme. Endelig er der i denne afdeling et stort multirum med depotrum. Et rum med mange anvendelsesmuligheder og udgang til endnu en terrasse.

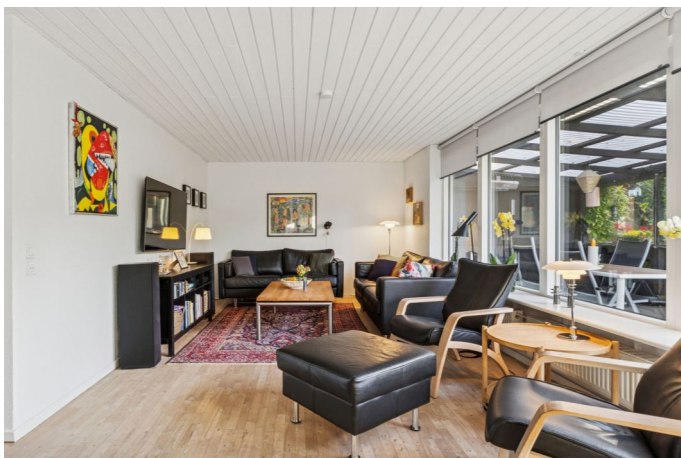
Præsentabel forhave og bag huset, en skøn lukket og ugeneret have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. I haven er der endvidere 13 kvm stort redskabsskur fra 2015 med isoleret bund og som nævnt 2 gode terrasser. Her kan du altid finde sol og læ, samt ikke mindst nyde den skønne have.

Endelig er der den store dobbelte carport med god plads til to biler.

Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026



Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026



Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026



Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026



Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 aa Nøvling By, Nøvling
BFE-nr.:	3324206
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966/1968

Arealer*

Grundareal:	714 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.8.B1

LOKALPLAN: Ingen

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.930.000 kr.
Grundværdi:	913.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.544.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	730.400 kr.

Tilbehør:

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

AEG køleskab - AEG fryser - Siemens induktion kogeplade med emhætte - AEG indbygningsovn - Bosch opvaskemaskine
Bosch vaskemaskine - Bosch tørretumbler
GVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.09.2024. - 31.08.2025. kr. 14.828,40
Kloak i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 4.626,29
Vand i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 2.880,55
EI i perioden 01.03.2025. - 31.05.2025. kr. 3.202,39 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.874	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.405	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.808
Husforsikring	kr.	6.581	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	2.118.258
Skorstensfejning	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	209			

Ejerudgift i alt 1 år

24.185

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.281 md./ 135.371 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.126 md./ 109.511 år v/25,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0350
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 27.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
01.08.2025.: Ingen forbehold. Jf. police/Norvin

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 mange års 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