



REAL

Langgade 16, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	232
Kontantpris	4.395.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.405	Grund m2	635
Byggeår/ombygget	1915/1959	Energimærke	C

Sagsnr. **47425188**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

CVR-nr. 43069667

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg

Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/annogchristian

REAL

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: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Langgade 16 – en charmerende byvilla, hvor klassisk arkitektur møder moderne komfort. Boligen byder på hele 129 m² boligareal fordelt på tre etager, med WC på hver etage. Hertil kommer en kælder på 76 m² samt et stort anneks på hele 103 m². Her får du masser af plads og fleksibilitet – ideelt til den pladskrævende familie, flere generationer under samme tag eller dig, der ønsker ekstra rum til hobby og hjemmearbejde.

I stueplan finder du et smukt køkken/alrum i klassisk stil med moderne detaljer og plads til fællesskab. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener og udeliv året rundt. Der er dobbelt fransk dør mellem stue alrum og stue. Den store stue har et fantastisk lysindfald, karnap og plads til både sofagruppe og spiseplads. Etagen rummer desuden et toilet.

På førstesalen finder du tre gode værelser samt et lyst badeværelse. Her er der plads til både forældre og børn, og etagen fungerer som en hyggelig og privat soveafdeling.

I kælderen får du et praktisk vaskerum, ekstra toilet og flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – fx opbevaring, værksted, hobbyrum eller teenageafdeling.

Det tilhørende anneks giver boligen et ekstra niveau af fleksibilitet. Her er der eget køkken, bad og flere disponible rum, som gør det ideelt som gæstehus, teenagebolig eller hjemmekontor.

Udenfor venter en skøn have med terrasse og grønne omgivelser, hvor både børn og voksne kan nyde livet under åben himmel. Til ejendommen hører også en carport på 32 m² og et praktisk skur.

Beliggenheden er i særklasse – midt i det attraktive Vejgaard, hvor alt ligger lige inden for rækkevidde.

Her bor du tæt på Vejgaard Østre Skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder, og samtidig kun få minutter fra Aalborg centrum.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 ci Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5555192
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1915/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.749.000 kr.
Grundværdi:	1.711.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.999.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.368.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	635 m ²
Boligareal i alt:	232 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m ²
Carport:	32 m ²
Udhus:	20 m ²
Overdækket terrasse:	15 m ²
Drivhus:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Nørre Tranders Vej m.m. (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.02.1918 lbnr. 974601-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedligehold af stikledninger og vej mv

Nr. 2 lyst d. 28.03.1988 lbnr. 974602-76 Tillægstekst Dok om at sammenlægge eksisterende erhvervsbygning med boligdelen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Bosch), Emhætte (Ukendt), Ovn (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 45.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 27.614,85 kr.

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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.296	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	10.129	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.678
Husforsikring	kr.	10.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	4.780	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	4.444.553

Ejerudgift i alt 1 år

40.855

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/nettoyldelse 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.144 md./ 277.733 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.717 md./ 224.603 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 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: 06.12.2025
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: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 06.12.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.307.969	1.311.152	1.313.347	DKK	2,5	82.593	25,25	3,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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