



REAL

Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	109
Kontant	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.160	Grund m ²	730
Byggeår/ombygget	1958/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **47426072**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / 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: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026



Charmerende bolig med skøn udestue og privat haveoase i Aalborg SV

På Letvadvej 9 i 9200 Aalborg SV finder I denne hyggelige bolig på 109 kvm, der byder på en god og funktionel indretning med masser af charme og dejlige opholdsrum både inde og ude.

Boligen rummer 2 værelser, en stor og lys stue, badeværelse, køkken med spiseplads samt et praktisk bryggers. Hertil kommer en helt særlig udestue, som virkelig sætter prikken over i'et. Her får I et fantastisk rum med loft til kip, store vinduespartier mod haven og en skøn fornemmelse af lys og luft. Fra udestuen er der direkte udgang til haven, så inde- og udeliv smelter fint sammen.

Udendørs venter en lukket og grøn haveoase med masser af privatliv. Haven er anlagt med flere hyggelige opholdsområder, køkkenhave og solrige terrasser, så her er der rig mulighed for at nyde både rolige morgener, haveliv og lange sommerdage i ugenerede omgivelser.

Ejendommen præsenterer sig flot fra vejen med en grøn forhave og et stort træ, som skærmer behageligt af og giver en dejlig, tilbagetrukket fornemmelse. Derudover er der parkering på grunden, en garage på 15 kvm samt et praktisk skur med god plads til opbevaring.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til City Syd, gode bus- og togforbindelser samt skønne grønne områder ved Østerådal. Samtidig bor I tæt på legepladser, vuggestue, børnehave og indkøb, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

En bolig for jer, der ønsker en hjemlig ramme med skønne udearealer, masser af lys og en beliggenhed tæt på både byliv, natur og hverdagens nødvendigheder.

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: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026



Udestue



Udestue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026



Køkken



Køkken



Værelse 1



Værelse 1



Badeværelse



Værelse 2

Adresse: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026



Bryggers



Terrasse



Huset set fra haven



Indgang



Indkørsel



Luftfoto



Adresse: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

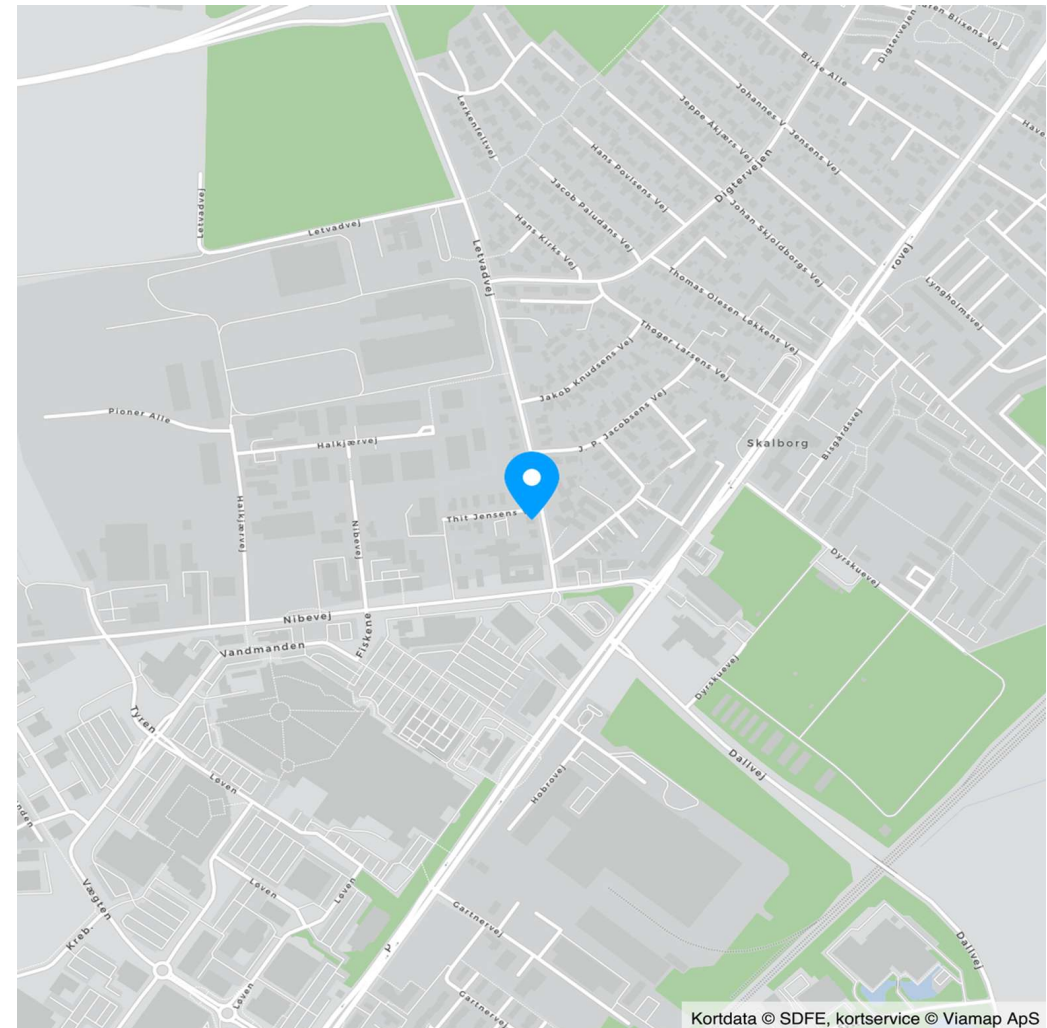
Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 2kc Sofiendal By, Skalborg
BFE-nr.: 3313255
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.776.000
Grundværdi: 1.219.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.419.200
Grundlag for grundskyld: 981.600

Arealer**

Grundareal: 730 m²
Boligareal i alt: 109 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Udhus: 14 m²
Garage: 15 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 3.6.B3 - Digterkvarteret

Tilbehør:

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

Køleskab (Atlas, Håndtag er defekt), Emhætte (Ecoline), Opvaskemaskine (Bosch), Fryser (Electrolux), Fryser (Wascosco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske årsforbrug i perioden 01.07.2024 til 30.06.2025 er på 17.523 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.238	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	7.264	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.066
Skorstensfejer	kr.	503	I alt	kr.	1.714.116
Husforsikring ansl.	kr.	7.200			
Rottebekæmpelsesgebyr ansl.	kr.	128			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.921			

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: Letvadvej 9, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47426072
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 30.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 336.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Brændeovnen skal udskiftes eller nedlægges:

Ejendommens brændeovn skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil. Brændeovnen skal være udskiftet eller nedlagt senest d. 1. oktober 2026.

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

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.