



REAL

Vissehøj 10, Visse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	119
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.163	Grund m ²	880
Byggeår	1982	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0399**

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 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026



VELHOLDT VILLA PÅ ATTRAKTIV BELIGGENHED

Velholdt villa på attraktiv beliggenhed

- Indflytningsklar villa
- Nyere badeværelse og køkken (2015/2016)
- Soveværelse og 2 værelser
- Fantastisk have med udsigt
- Ugeneret på lukket vænge

BELIGGENHED:

Denne velholdte villa finder 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 få meter fra villaens have finder du grundejerforeningens nyere legeplads fra 2024. 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 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen via ny facadedør fra 2025 i rummelig forgang med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til skønt badeværelse fra 2015 med gulvvarme (el) og bruser. Du ledes helt naturligt ind i husets hjerterum, køkken-alrummet med nyetableret gulvvarme fra 2023 og med køkkenelementer fra Vordingborg, hvor der er godt med bord- og skabsplads. I alrummet er der god plads til langbordet så du kan samle venner og familie til hygge. Her er der også udgang til dejlig terrasse og helt fantastisk have. Køkken-alrummet er i åben forbindelse med hyggelig stue hvor der også er nyetableret gulvvarme fra 2023 - her kan du slappe af i sofagruppen. Herudover er der soveværelse og 2 gode værelser (det ene med nyetableret gulvvarme fra 2023), samt et dejligt bryggers.

Haven er helt fantastisk og med en skøn udsigt. Her kan du være helt ugeneret og der er god plads til leg og boldspil i haven - I sommeren 2025 er der nedgravet en helt ny trampolin. Herudover skøn terrasse med god plads til grill, hygge og afslapning

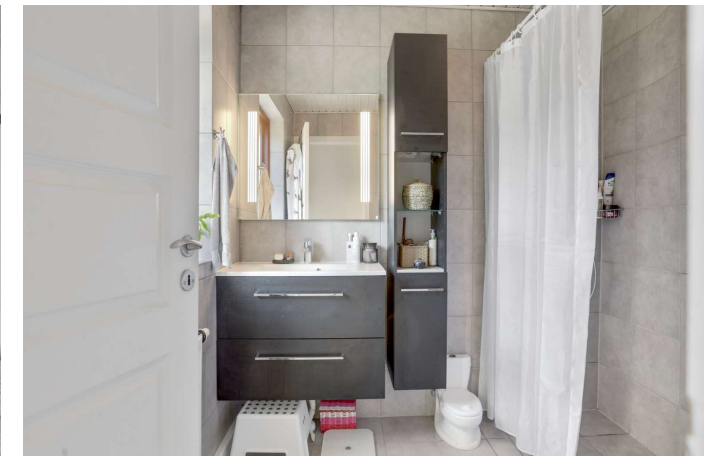
Der er fin carport og flere gode redskabsrum og brændeskur.

En villa på meget attraktiv beliggenhed i Visse, der SKAL OPLEVES.

Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026

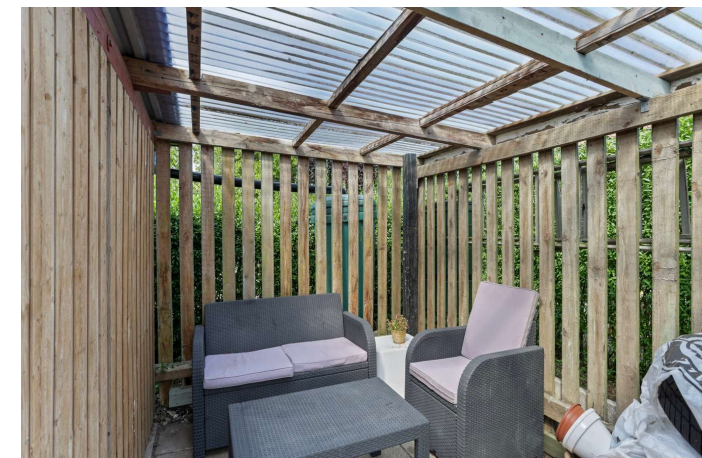




Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026



Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026



Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

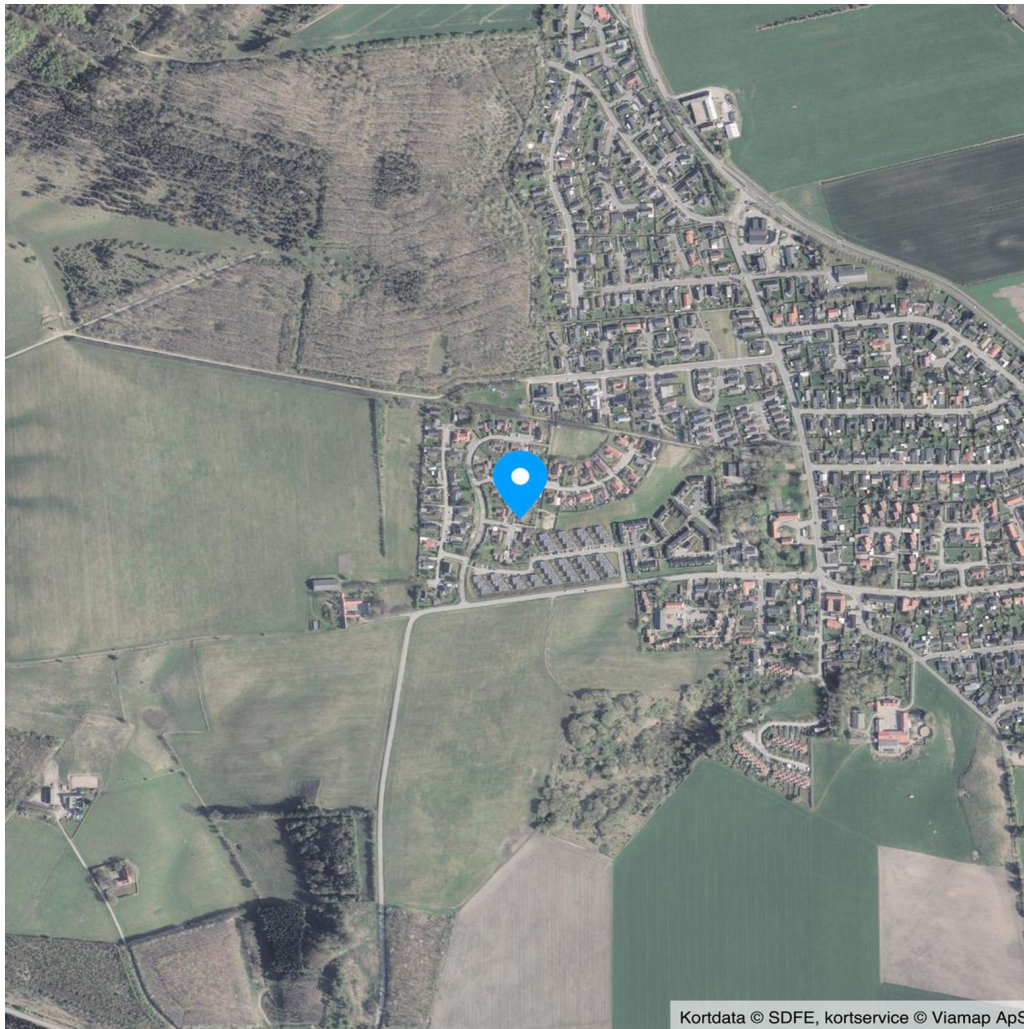
Dato: 19.03.2026



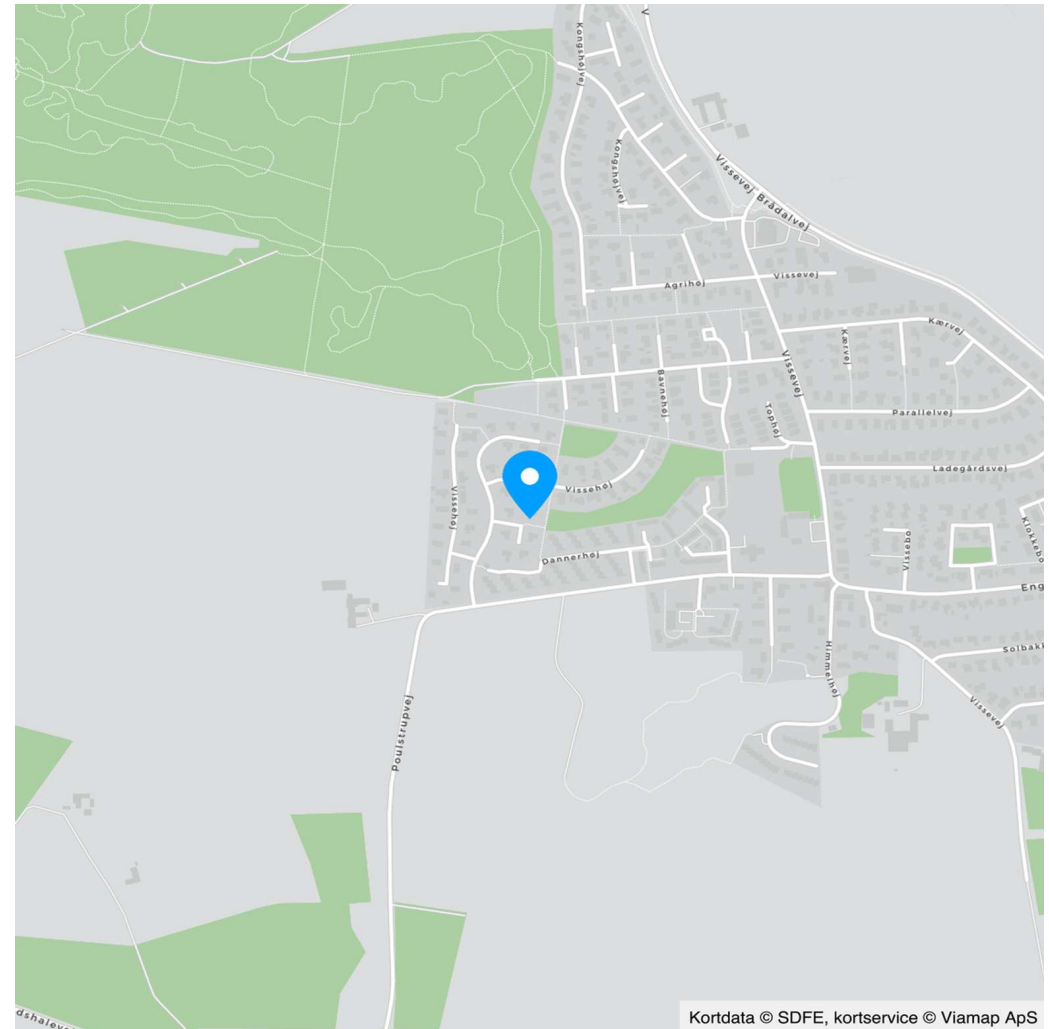
Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2bs Visse By, Nøvling
BFE-nr.:	3324702
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.962.000
Grundværdi:	1.078.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.569.600
Grundlag for grundskyld:	862.400

Arealer**

Grundareal:	880 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 m ²
Udhus:	7 m ²

** 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

Planer

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

Tilbehør:

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

Bosch køle-/fryseskab - Junker keramisk kogeplade - Junker komfur - Airforce emhætte - Siemens opvaskemaskine
AEG vaskemaskine (2025) - AEG tørretumbler (2025)GVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Salgscenter Aalborg

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

04.02.2026.: Forsikringen dækker ikke svampe- eller rådskade som følge af utætte overflader i Badeværelse.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 13.815,86

Kloak for perioden 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 2.645,01

Vand i perioden 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 1.708,46

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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Vissehøj 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.005	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	6.382	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	2.300	I alt	kr.	2.519.496
Rottebekæmpelse	kr.	215			
Husforsikring	kr.	5.544			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.962			

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 10, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 19.03.2026

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:

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