

Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**157**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.178**	Grund m^2	**700**
Byggeår	**1976**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0466**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026



Attraktivt beliggende udsigtsvilla i Visse

Panoramaudsigt fra stue og værelse på 1. sal
- Rummeligt køkken-alrum
- Badeværelse og gæstetoilet
- Solcelleanlæg til både el- og varmeforbrug
- Skøn ugeneret have
- Dejlig sydvendt terrasse
- Dejlig dobbelt garage med 2 elporte
- Få meter til Kongshøjskoven

BELIGGENHED:
Denne velholdte udsigtsvilla med skøn panoramaudsigt finder du på en attraktiv og rolig vej i familievenligt kvarter. 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. Det nye Supersygehus og motorvejstilkørsel nås på 5 minutter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dine 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i lys præsentabel entré med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra ledes du helt naturligt videre ind i husets hjerterum, det rummelige køkken-alrum i åben forbindelse med hyggelig stue med brændeovn. I køkkenet er der godt med bord- og opbevaringsplads og herfra er der udgang til sydvendt terrasse. Fra køkkenet er der endvidere adgang til stort bryggers med viktualierum. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Endelig er der i stueplan soveværelse med adgang til stort badeværelse. Badeværelset er der også adgang til fra entréen. Fra stuen er der adgang til afdeling der i dag er indrettet som kontor. Herfra er der også adgang til soveværelset.
1. SAL er indrettet med fantastisk stue med panoramaudsigt mod vest. Fra stuen er der udgang til altan med en fantastisk udsigt, hvor solnedgangen kan nydes i fulde drag. Herudover er der et gæstetoilet og et stort værelse, der ligeledes har panoramaudsigt mod øst.

Dejlig ugeneret sydvestvendt have bag huset med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Godt terrasseområde med gode muligheder for at finde læ og sol, eller hygge ved grillen med vennerne, mens du kan følge med i børnenes leg.

Endvidere stor dobbelt garage med 2 elporte og isoleret værksted.

Det tilhørende solcelleanlæg giver en meget lav udgift til husets el- og varme.

En virkelig spændende og attraktivt beliggende villa og ekstra grund, som SKAL opleves. Ring 98 149 147 for fremvisning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026







Køkken







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026







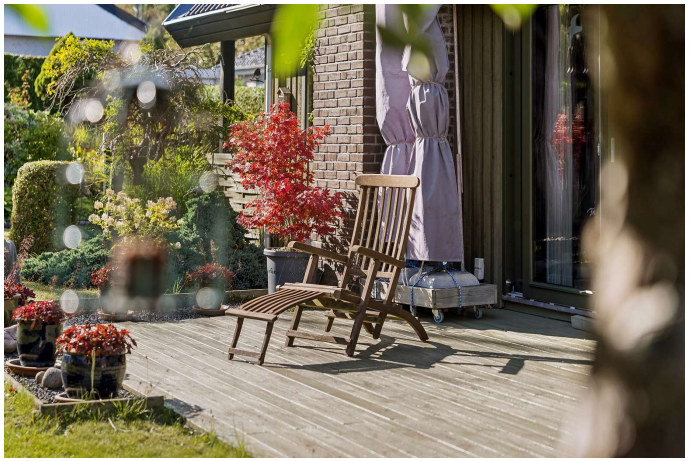

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

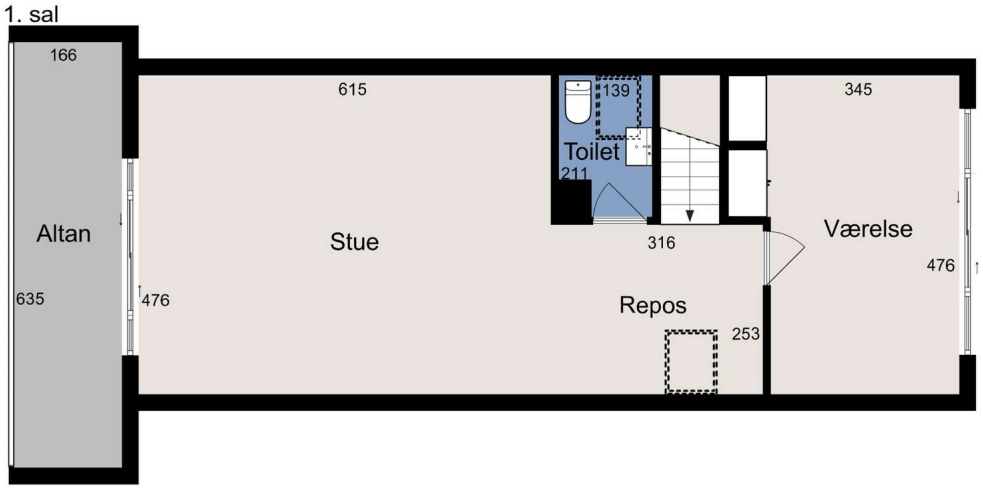
Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026



Stueplan



1. sal

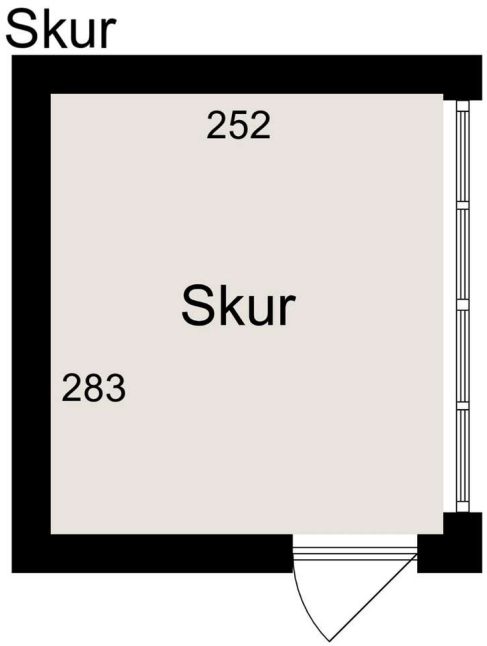
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

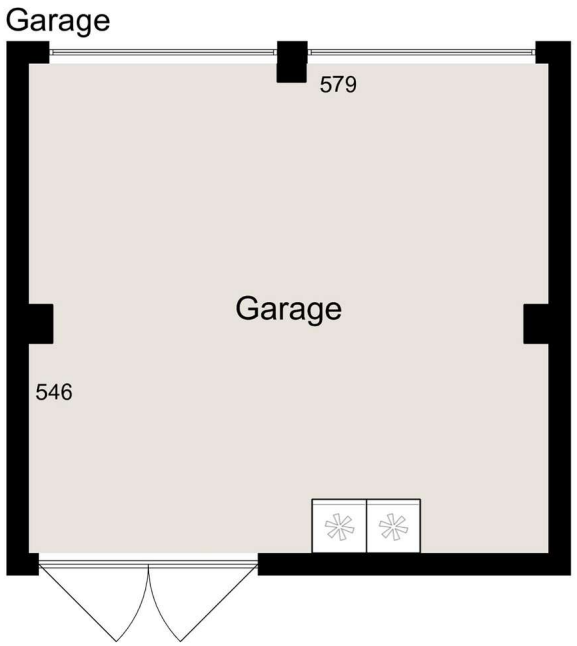
Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026



Loft



Anneks

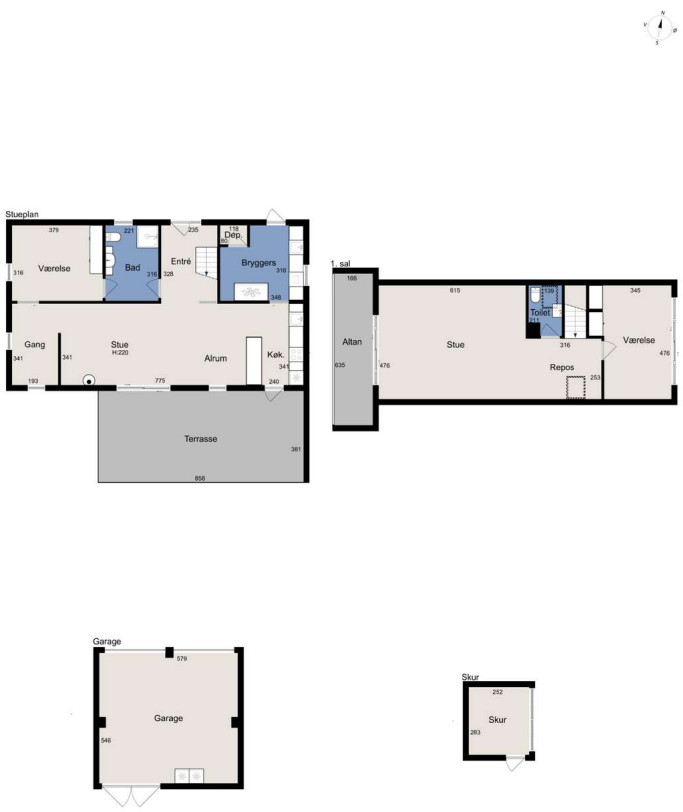
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

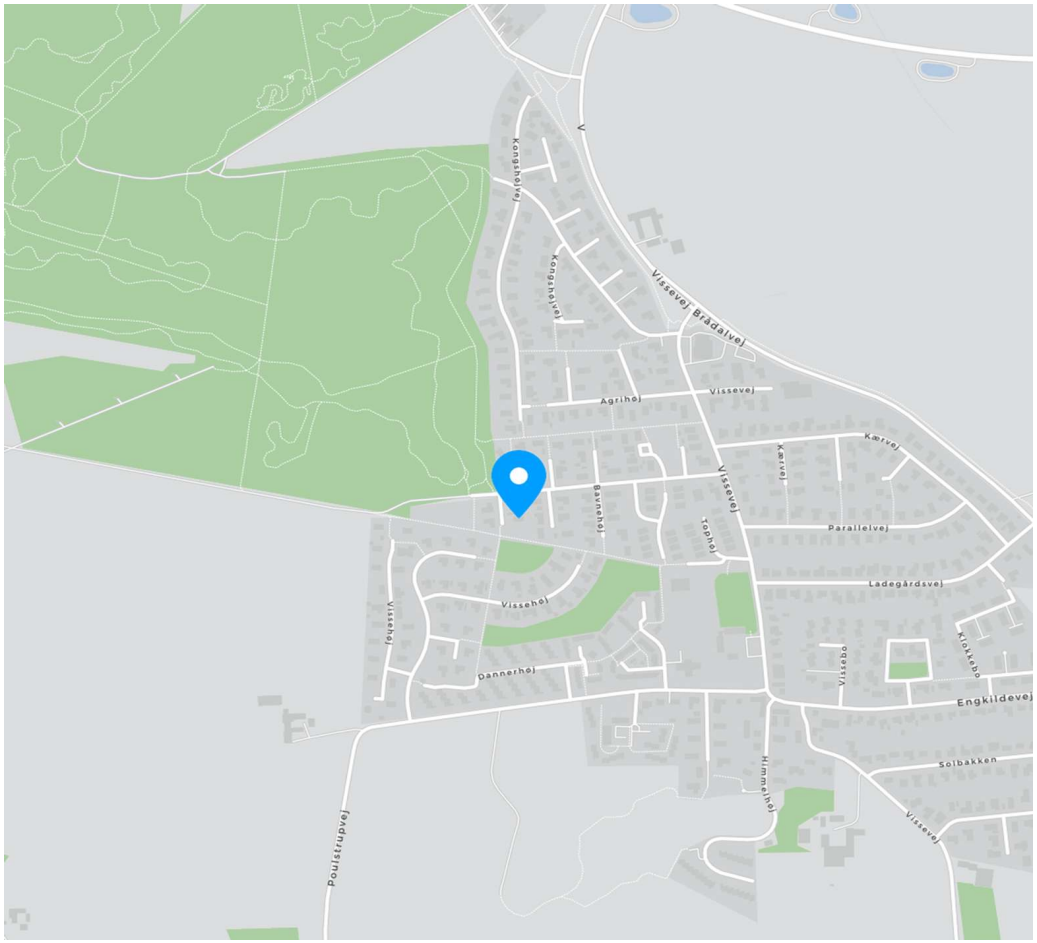
Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026



Alle plan (2x3)



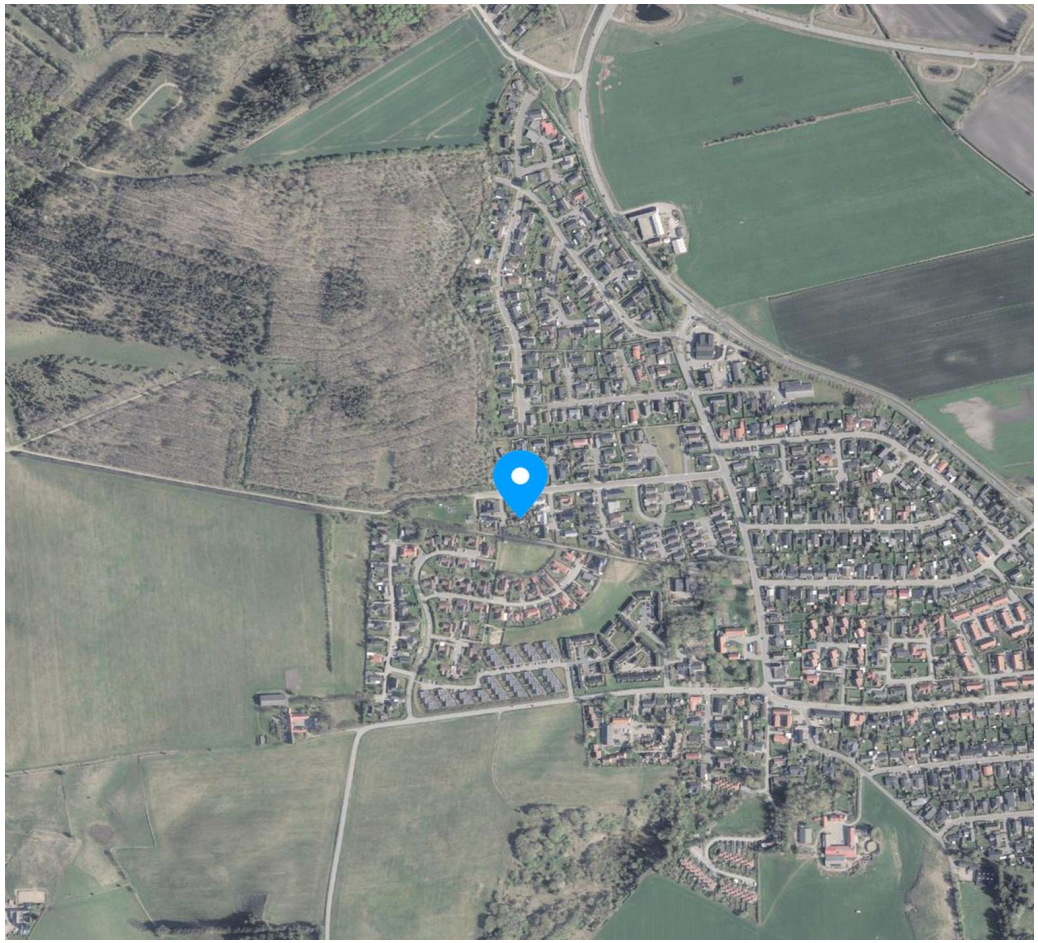
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3eu Visse By, Nøvling
BFE-nr.:	3324882
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.350.000
Grundværdi:	1.119.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.880.000
Grundlag for grundskyld:	895.200

Arealer**

Grundareal:	700 m^2
Boligareal i alt:	157 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	44 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: 01.04.1966 - Dok om forbud mod bebyggelse mv, Se akt
- Nr. 2: 26.10.1966 - Dok om forbud mod butikshandel, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 21.09.1984 - Dok om forkøbsret

Planer
Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport.

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

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 Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Kloak 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 3.411,21
Vand 01-01-2025. - 31.12.2025. kr. 2.076,13
El = både varme og almindelig elforbrug 01.01.2025. - 31.12.2025. 1.936 kwh = kr. 6.847,24 (oplyst af sælger, efter modregning fra solcelleanlæg).

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.588
Grundskyld	kr.	6.624
Bidragsopgørelse	kr.	204
Renovation	kr.	3.516
Forsikring	kr.	6.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.133

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
I alt	kr.	2.520.644

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.

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 Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Bavnehøj 63, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0466
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 22.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 592.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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

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