

Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**190**
Kontant	**3.895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.940**	Grund m^2	**767**
Byggeår/ombygget	**1961/2018**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **464-0520**

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: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000
Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940
Dato: 25.11.2026



Rummelig gennemrenoveret familievilla i moderne stil på rolig stikvej i Visse

- Gennemrenoveret i perioden 2015-2018
- Lækkert køkken-alrum med loft til kip og ovenlysvindue
- 2 gode badeværelser det ene med ovenlysvindue
- Forældreafdeling med eget stort badeværelse og loft til kip
- Børneafdeling med 2 gode værelser med adgang til hems
- Gulvvarme overalt
- Indbygget garage med direkte adgang til entré og bryggers
- God lukket ugeneret have bag huset

BELIGGENHED:
Denne velholdte og gennemrenoverede villa finder du tæt på store grønne områder, hvor du kan følge med i årstidernes skiften. Villaen ligger på en rolig stikvej 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. 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

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: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i præsentabel entré med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til forældreafdeling med stort soveværelse med loft til kip, eget stort badeværelse med badekar, bruseniche og ovenlysvindue. Fra soveværelset er der endvidere opgang til stor hems hvorfra der er udsigt ind mod Gug og fantastisk view udover køkken-alrummet. Her er der god plads til et kontor eller andet. Fra entréen ledes du helt naturligt ind i husets hjerterum, det store køkken-alrum i åben forbindelse med skøn stue. Her er der loft til kip og ovenlysvindue, der sammen med det store sydvendte vinduesparti giver et skøn lysindfald og en helt fantastisk rumfornemmelse. I køkkenet er der masser af bord- og opbevaringsplads, så familien kan samles om kulinariske opgaver. I alrummet er der god plads til langbordet, så I kan samle familie og venner til hyggelige timer. I stuen er der plads til sofagruppen, hvor familien kan trække sig tilbage og slappe af. Endelig er der også hyggelig brændeovn der kan ses fra alle disse 3 rum. Fra alrummet er der adgang til 2 gode børneværelse med stor hems der forbindes henover de 2 værelser. Fra alrummet er der også udgang til sydvendt terrasse og have.

I det daglige kører du i stor garage, der har god plads til både bil og cykler, samt gulvvarme. Herfra er der både adgang til entréen og stort bryggers, med masser af bord- og opbevaringsplads, samt vaskemaskine og tørretumbler. Fra bryggerset er der endvidere direkte adgang til køkkenet.

Som nævnt sydvestvendt have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin - her er der gode muligheder for at være ugeneret. Dejlig stor sydvendt træterrasse med god plads til grill og hygge, mens du kan følge med i børnenes leg i haven.

Endvidere som nævnt, den store indbyggede garage med direkte adgang til huset.

En attraktiv indflytningsklar familievilla der SKAL opleves.

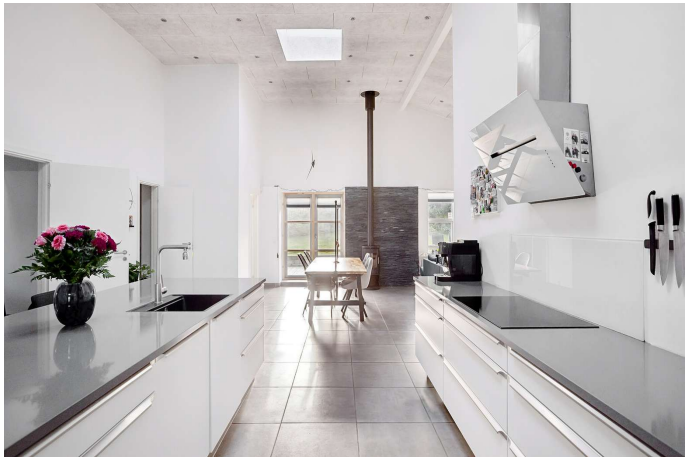
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

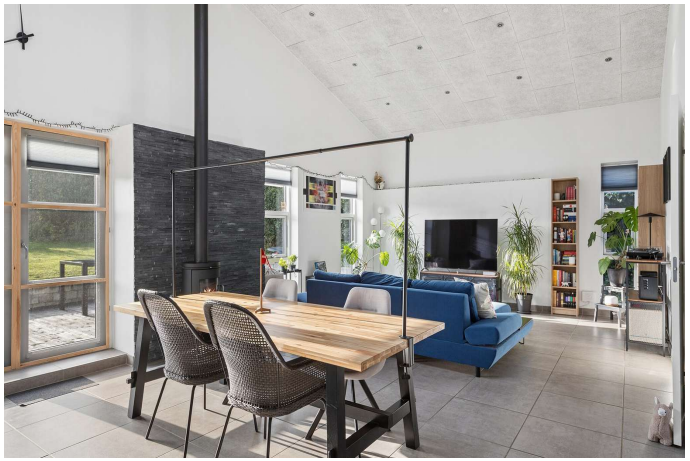
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

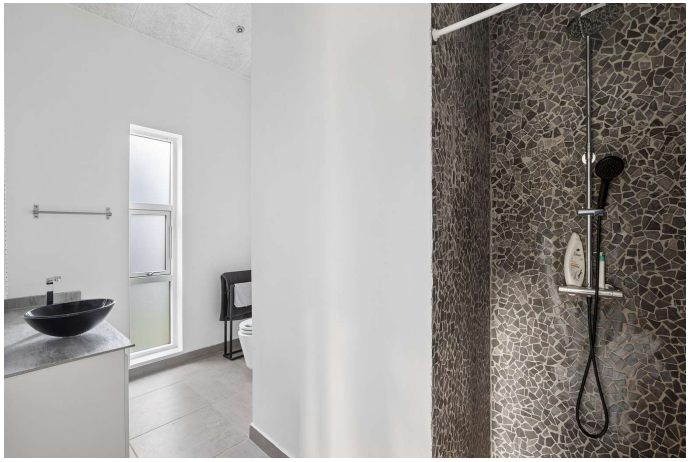
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

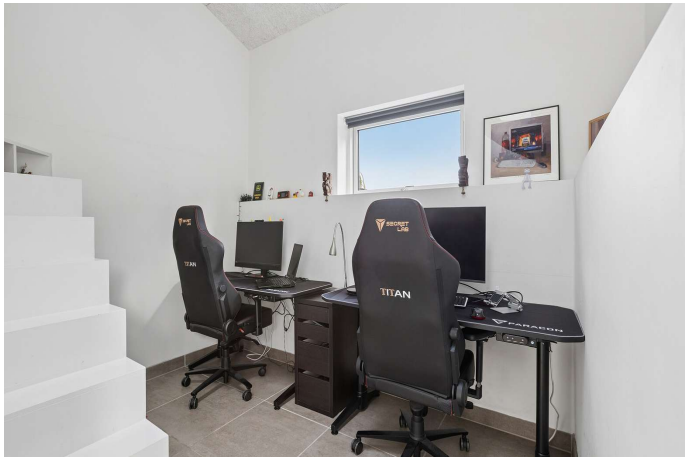
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026







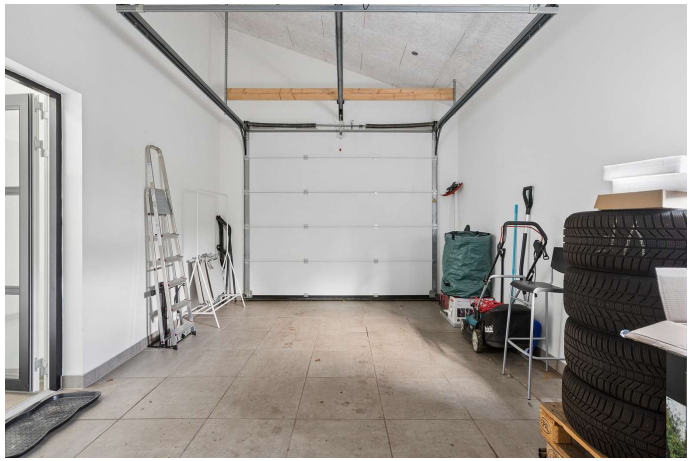

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026









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: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

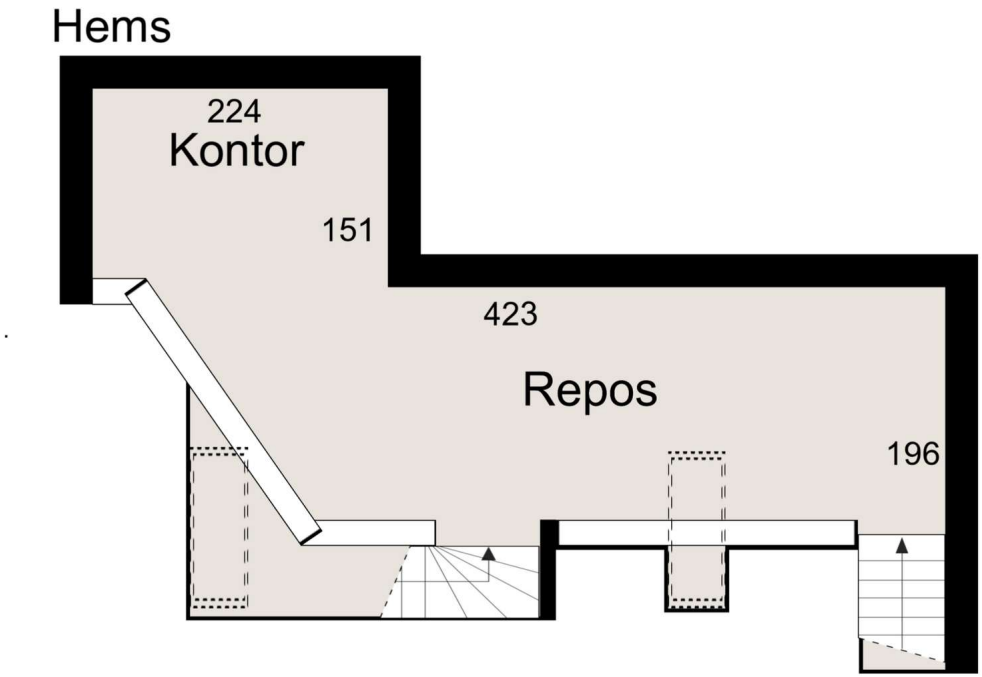
Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

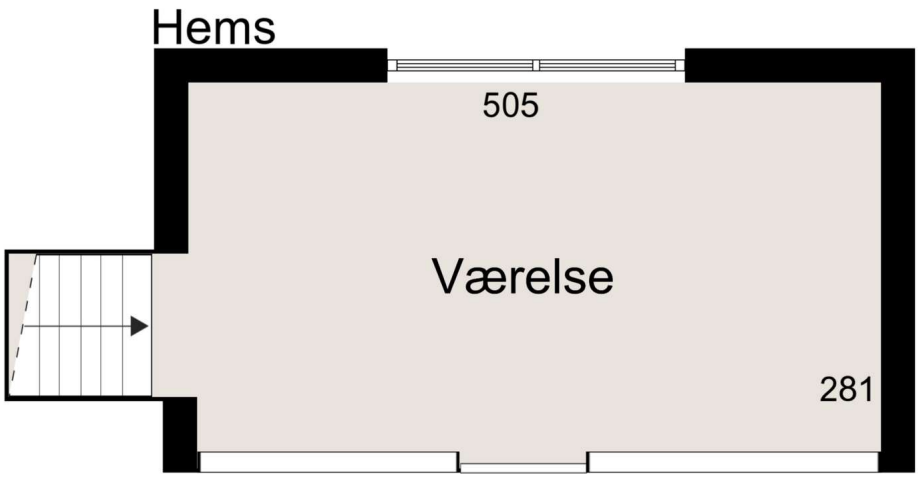
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

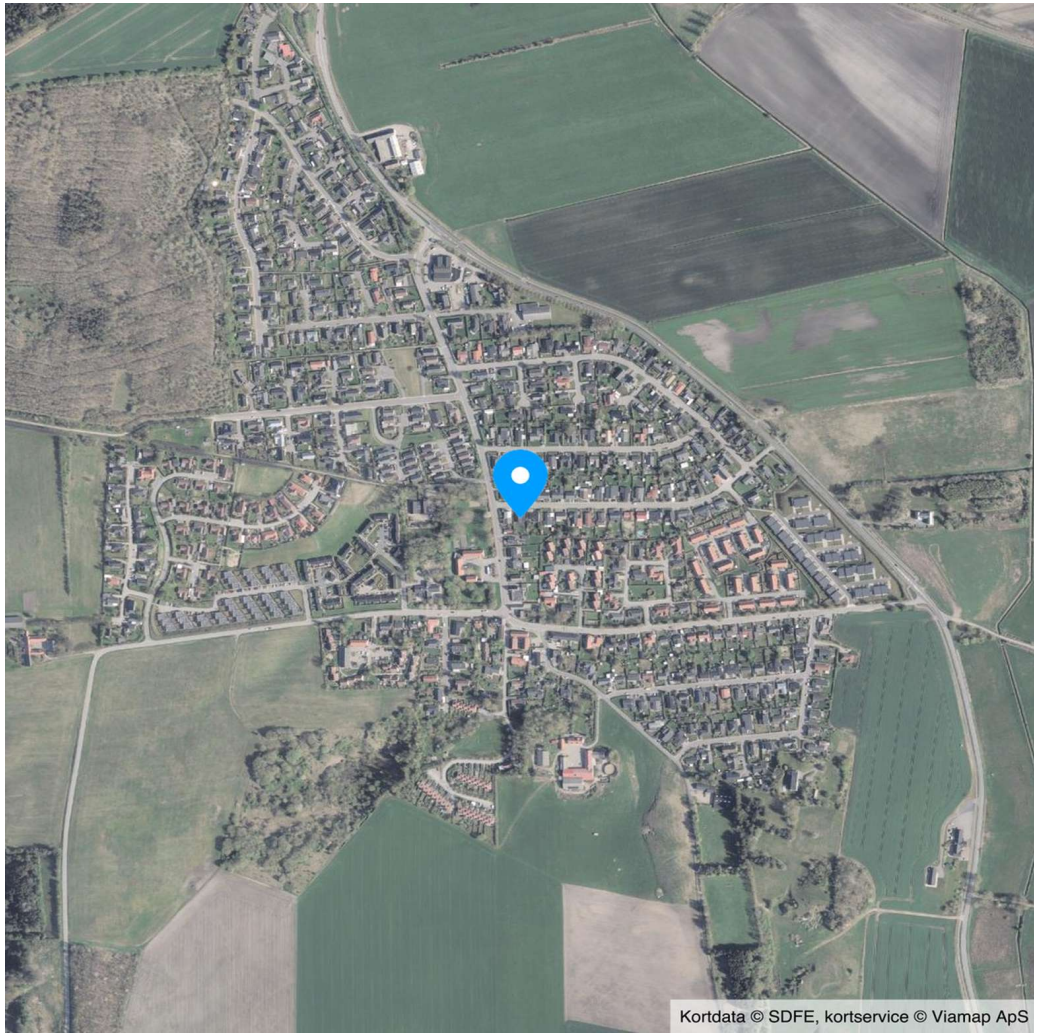
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

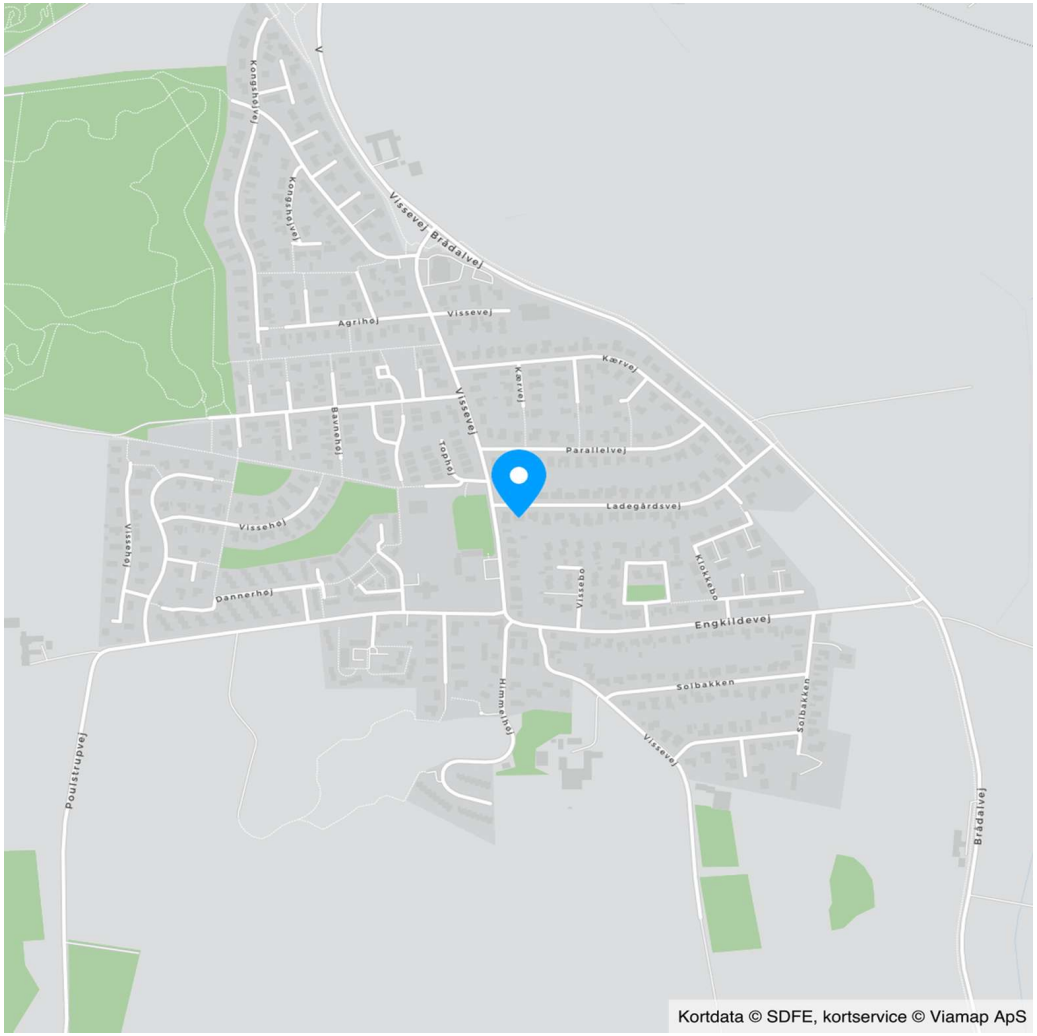
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026





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: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3n Visse By, Nøvling
BFE-nr.:	3324745
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.878.000
Grundværdi:	1.295.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.302.400
Grundlag for grundskyld:	1.036.000

Arealer**

Grundareal:	767 m^2
Boligareal i alt:	190 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	21 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: 08.03.1962 - Dok om forbud mod handel med isenkram, kolonial mv

Planer
Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.

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

Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Emhætte, Ovn (Bosch, Indbygnings), Ovn (Bosch, Combi), Kogeplade (Induktion), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (AEG), Varmeskuffe (Bosch)

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: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 11.07.2026 Ingen forbehold jf. Police/Norvin

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.055 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2025. - 30.09.2026. kr. 15.318,56
Vand 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 2.477,23
Kloak 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 4.247,09

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

BBR: Køber er orienteret om, og accepterer, at hemse i huset, brændeskur og drivhus IKKE er registreret på BBR, jf. byggesagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten på side 9 af 25.

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: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0520
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.742
Grundskyld	kr.	7.666
Bidragsopgørelse 2026	kr.	261
Skorstensfejer	kr.	750
Renovation	kr.	3.516
Husforsikring	kr.	11.350
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.285

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
I alt	kr.	3.930.285

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: Ladegårdsvej 4, 9210 Aalborg SØ Kontantpris: kr. 3.895.000	Sagsnr.: 464-0520 Ejerudgift/md.: kr. 2.940	Dato: 25.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.927.000
Nr. 3: hovedstol kr. 600.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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