

REAL



GI Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	119
Kontant	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.234	Grund m ²	1.004
Byggeår	1870	Energimærke	C

Sagsnr. **47425198**

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: GI Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026



Charmerende ejendom med naturskøn beliggenhed og masser af muligheder

På Gammel Visborgvej 156 finder du denne charmerende ejendom, der er beliggende i rolige og naturskønne omgivelser med åbne marker og flot udsigt til landskabet. Her får du fred og luft omkring dig – samtidig med at du har overskuelig afstand til Hadsund og hverdagens faciliteter.

Boligen byder på en funktionel planløsning med god plads til både familieliv og individuelle behov. I stueplan mødes du af en rummelig stue med et dejligt lysindfald, som giver en behagelig atmosfære og plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Køkkenet er lyst og praktisk indrettet med god bord- og skabsplads. Derudover findes badeværelse, entré samt værelse i stueplan, hvilket gør boligen anvendelig for flere aldersgrupper.

På førstesalen er der repos samt yderligere værelser, som kan benyttes til soveværelser, børneværelser, kontor eller hobbyrum – alt efter behov. Planløsningen giver gode muligheder for at tilpasse boligen til netop din livsstil.

Ejendommen er beliggende på en stor grund med masser af plads til udeliv, haveprojekter, leg eller blot ro og afslapning i grønne omgivelser. Her er god afstand til naboer og rig mulighed for at nyde naturen året rundt.

Alt i alt en bolig med charme, plads og potentiale – ideel for dig, der drømmer om landlige omgivelser kombineret med fornuftig afstand til byliv.

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:

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026



Facade



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026



Værelse 1



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 3



Badeværelse

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026



Badeværelse



Entré



Repos

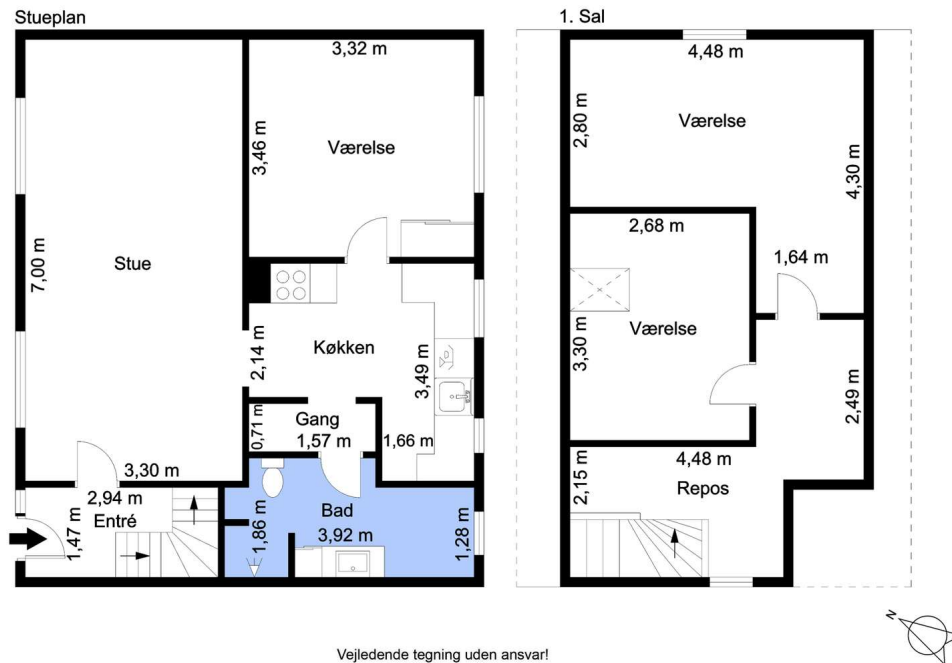


Udsigt

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

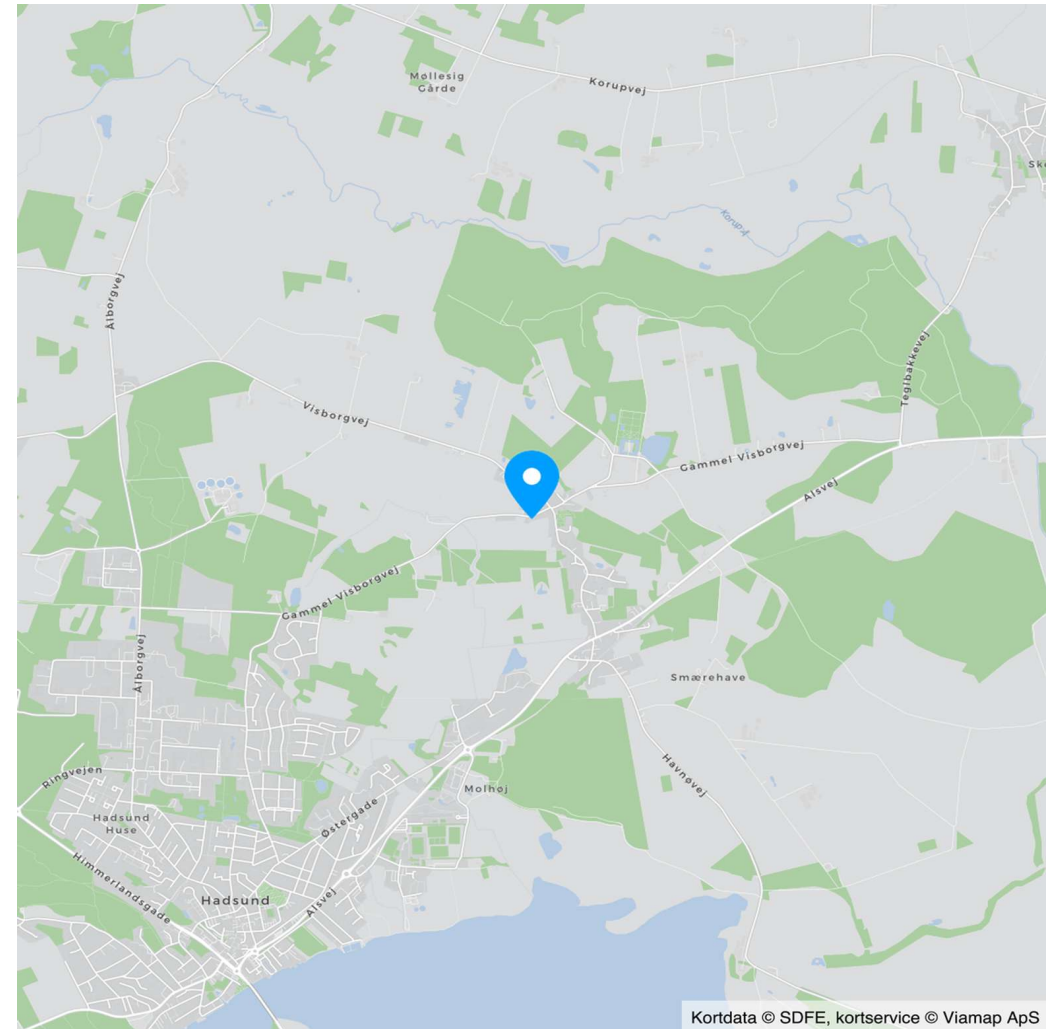
Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Mariagerfjord
Matr.nr.: 59d Visborg By, Visborg
BFE-nr.: 3354067
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1870

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 651.000
Grundværdi: 173.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 494.400
Grundlag for grundskyld: 132.800

Arealer**

Grundareal: 1.004 m²
Boligareal i alt: 119 m²

Øvrige arealer:

** 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: 23.12.2014 - Forblivelsespligt

Planer

Kommuneplan VIS.B.1 - Boligområde - Visborgvej

Tilbehør:

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

Kogeplade (Mærke), Emhætte (Mærke), Ovn (Mærke), Køle/fryseskab (Mærke), Opvaskemaskine (Mærke), Vaskemaskine (Mærke), Tørretumbler (Mærke).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan: (TAG STILLING)

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

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.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.521	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.085	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Bidragsopgørelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	499.850
Anslået husforsikring	kr.	6.500	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.		
Anslået renovation	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.806		

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/nettoydelse 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.792 md. / 33.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.222 md. / 26.664 år v/27,05 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 09.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 180.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

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

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.