

Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**126**
Kontant	**945.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**938**	Grund m^2	**493**
Byggeår	**1800**		

Sagsnr. **437-0036**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

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: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000
Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 938
Dato: 26.10.2026



Charmerende stråtækt ejendom med idyllisk have

Velkommen til denne charmerende og stemningsfyldte stråtækte ejendom fra 1800, som emmer af historie, ro og klassisk landsbyidyl. Med sine 126 veludnyttede boligkvadratmeter og en helt særlig, grøn have får du her en bolig, hvor både inde- og udeliv indbyder til nærvær, afslapning og ægte hjemlighed. Ejendommen er roligt beliggende i Svenstrup – en hyggelig landsby med et aktivt lokalsamfund og kort afstand til det bedste, området har at byde på. Her bor du tæt på både hverdagens nødvendigheder og skønne oplevelser: Indkøb findes blot få minutter væk i Nordborg, hvor du også finder populære attraktioner som Universe Science Park, det naturskønne Nordborg Resort og ikke mindst skønne badestrande, der indbyder til sommerdage ved vandet.

Indvendigt fremstår villaen med en gennemtænkt og praktisk planløsning, hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd. Stueplan rummer et lyst og rummeligt køkkenalrum, hvor spiseplads og køkken er naturligt opdelt, men stadig i tæt forbindelse, så samværet bevares. Herfra er der adgang til en indbydende stue med god plads til både sofaområde og hyggelig læsekrog. Stueetagen byder desuden på et stort og funktionelt bryggers med god bordplads og plads til vaskefaciliteter, et badeværelse samt et værelse eller kontor – alt efter behov. På førstesalen findes yderligere to lyse værelser, et disponibelt rum samt adgang til et uudnyttet loftsrum.

Haven er noget helt særligt – grøn, hyggelig og fuld af sjæl. Flere fine hyggekroge og terrassemiljøer gør det nemt at finde læ, sol eller skygge dagen igennem. Uderummet lægger op til både stille stunder og sociale sammenkomster i de smukkeste rammer. Svenstrup tilbyder et fredeligt og naturskønt nærmiljø, hvor man samtidig har kort afstand til skole, indkøb, fritidstilbud og strand. Et oplagt valg for både familier, par og singler, der søger en bolig med sjæl, ro og nærhed til det hele.

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: Morten Søndergaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 26.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 26.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

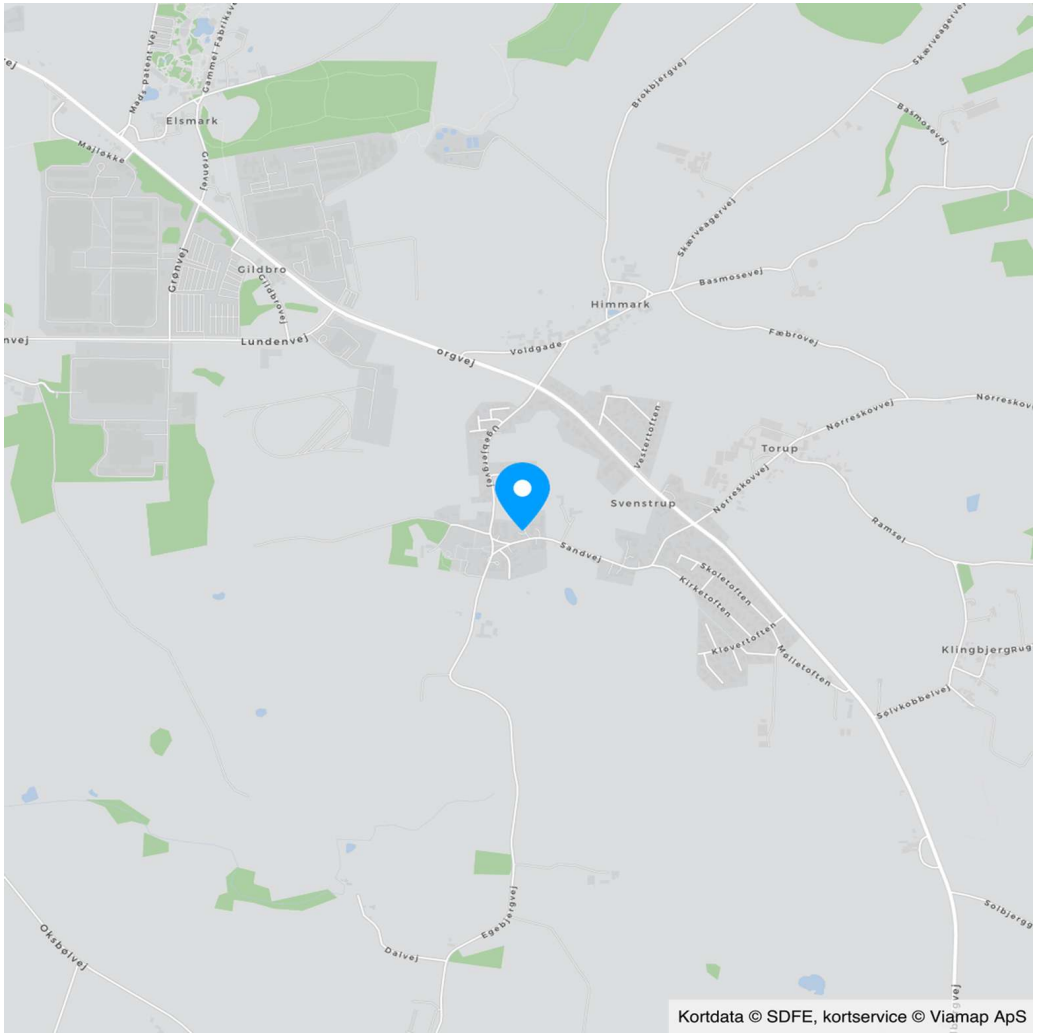
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 26.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	78 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup
BFE-nr.:	5297805
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	524.000
Grundværdi:	142.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	419.200
Grundlag for grundskyld:	113.600

Arealer**

Grundareal:	493 m²
Boligareal i alt:	126 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	18 m²
Drivhus:	6 m²
Udhus:	9 m²
Fritliggende overdækning:	9 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.

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

Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 17.04.1957 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 20.11.1985 - Dok om ejendommens 7 fags hus undergivet fredning mv

Planer
Kommuneplan 1.8.002.G - Blandet bolig og erhverv i Svenstrup landsby
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 900 liter olie
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers oplyser det faktiske varmeforbrug til at være ca. 900 liter olie + el til varmt vand.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Fredning
Ejendommen er fredet.

Byggelinjer:
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.138
Grundskyld	kr.	1.534
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	432
Rottebekæmpelse	kr.	159
Husforsikring	kr.	3.315
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.259

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	945.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.121
I alt	kr.	959.671

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 Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg Kontantpris: kr. 945.000	Sagsnr.: 437-0036 Ejerudgift/md.: kr. 938	Dato: 26.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 565.000
Nr. 4: hovedstol kr. 144.025
Nr. 5: hovedstol kr. 49.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Hos RealMæglerne Seeberg ønsker vi at gøre en bolighandel så let og ukompliceret som muligt og med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det derfor altid vigtigt, at man som mægler er forandringsvillig, kreativ og ikke mindst ihærdig og målrettet. - Det er vi hos RealMæglerne Seeberg.
Det er også derfor at vi hos RealMæglerne Seeberg ikke bare sætter din ejendom til salg, vi sælger den faktisk...
Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel.
Vi glæder os til at give dig en god boligoplevelse.
Med venlig hilsen
RealMæglerne Seeberg