

REAL



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

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: 09.06.2026



Charmerende stråtekt ejendom med idyllisk have

Velkommen til denne charmerende og stemningsfyldte stråtekte 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 loftsrums.

Haven er noget helt særligt – grøn, hyggelig og fuld af sjæl. Flere fine hyggekrege 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

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

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

Dato: 09.06.2026





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

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

Dato: 09.06.2026

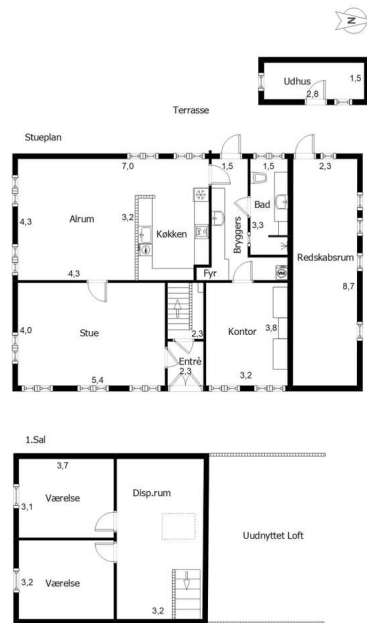




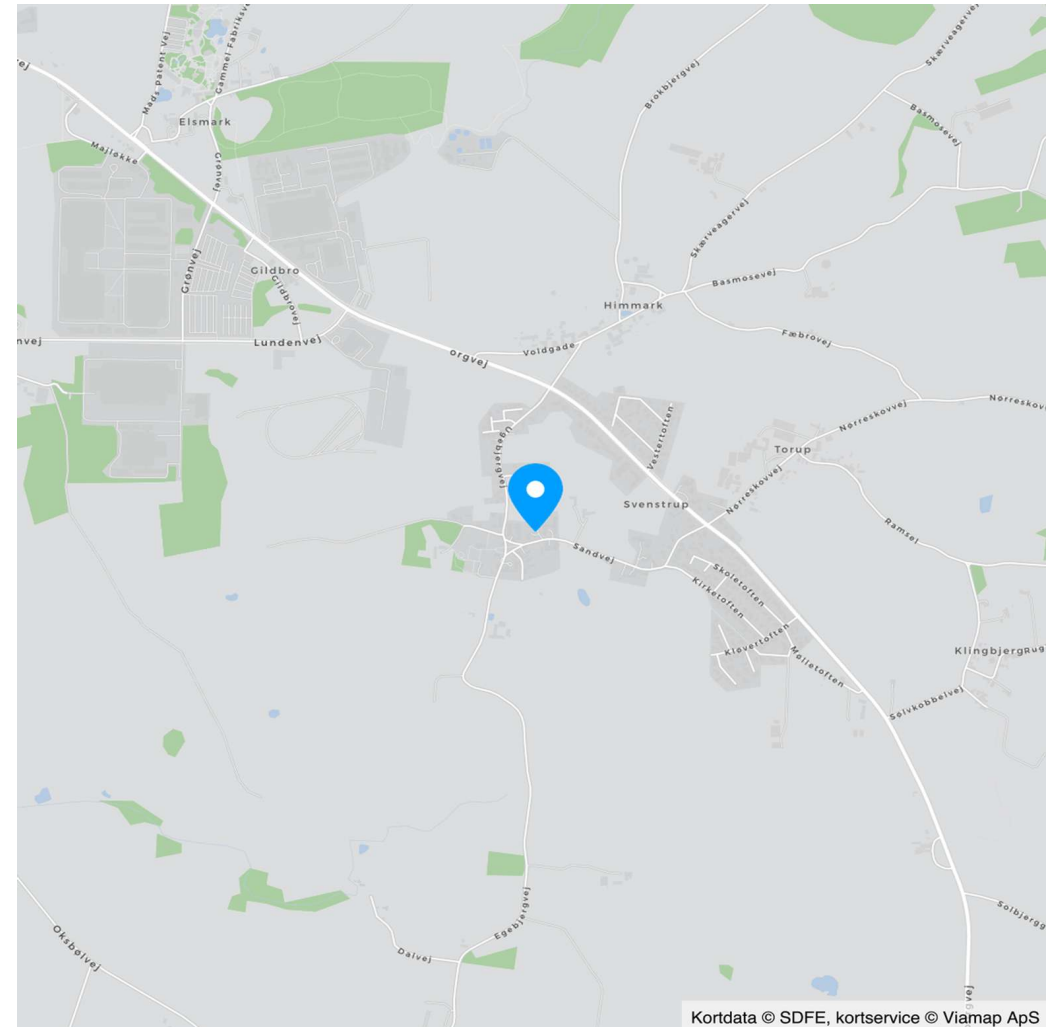
Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 945.000

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

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viarnap ApS



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

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

Dato: 09.06.2026

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.

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

Tilbehør:

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

Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 09.06.2026

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. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

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 beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 900 liter olie
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 uved-
kommende.

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.

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.



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

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

Dato: 09.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.138	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	1.534	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.121
Skorstensfejning	kr.	432	I alt	kr.	959.671
Rottebekæmpelse	kr.	159			
Husforsikring	kr.	3.315			
			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.	11.259			

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

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

Dato: 09.06.2026

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

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

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