Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**235**
Kontant	**625.000**	Erhverv m^2	**91**
Ejerudgift	**2.369**	Grund m^2	**7.109**
Byggeår/ombygget	**1900/1975**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **437-0099**

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: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

Håndværkertilbud med mulighed for hestehold og hele 900+ m² lade, værksted og garage

Drømmer du om masser af plads, frihed og uendelige muligheder? På Færgevej 39 i 6430 Nordborg finder du en spændende ejendom med over hele **900 m² lade, garage og værksted**, der åbner døren for både erhverv, hobbyliv og kreative projekter.

Ejendommen er et oplagt **håndværkertilbud**, hvor det flotte hovedhus står klar til en gennemgribende renovering – dog med den fordel, at der allerede er lagt et forholdsvis nyt tegltag. Her har du muligheden for at sætte dit helt eget præg og skabe din drømmebolig fra bunden. Boligen opvarmes desuden med **2 luft-til-luft varmepumper**, som giver et godt udgangspunkt.

Grunden på **lige over 7.000 m²** giver rigeligt med plads til udfoldelse – hvad enten du drømmer om **hestehold**, værksted, opbevaring eller andre pladskrævende interesser. Her er ganske enkelt rum til både det praktiske og det passionerede.

Beliggenheden er skøn og rolig, så du kan nyde naturen og privatlivet, samtidig med at du har **kort afstand til byliv og hverdagens faciliteter**.

Alt dette tilbydes til en **skarp pris**, som gør ejendommen særligt attraktiv for dig, der vil investere i plads, potentiale og muligheder.

Færgevej 39 er ikke bare en ejendom – det er en chance for at skabe noget helt unikt.

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: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

Ejendommen

Ejendommen

Ejendommen

Værksted/lade

Garage

Værksted

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

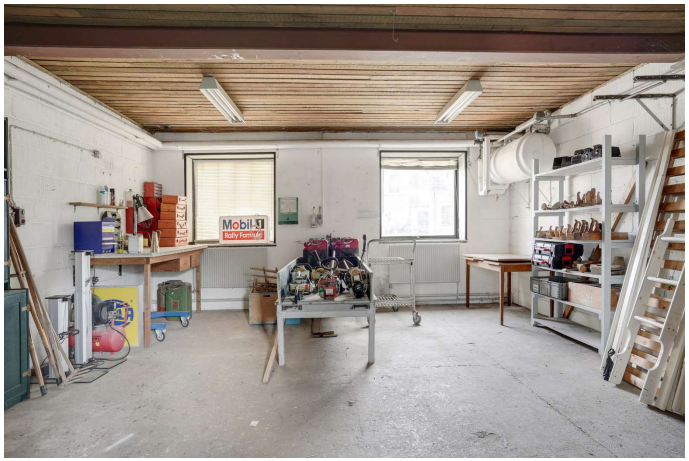
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

Værksted



Værksted

Tekøkken i værksted

Køkken

Stue

Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

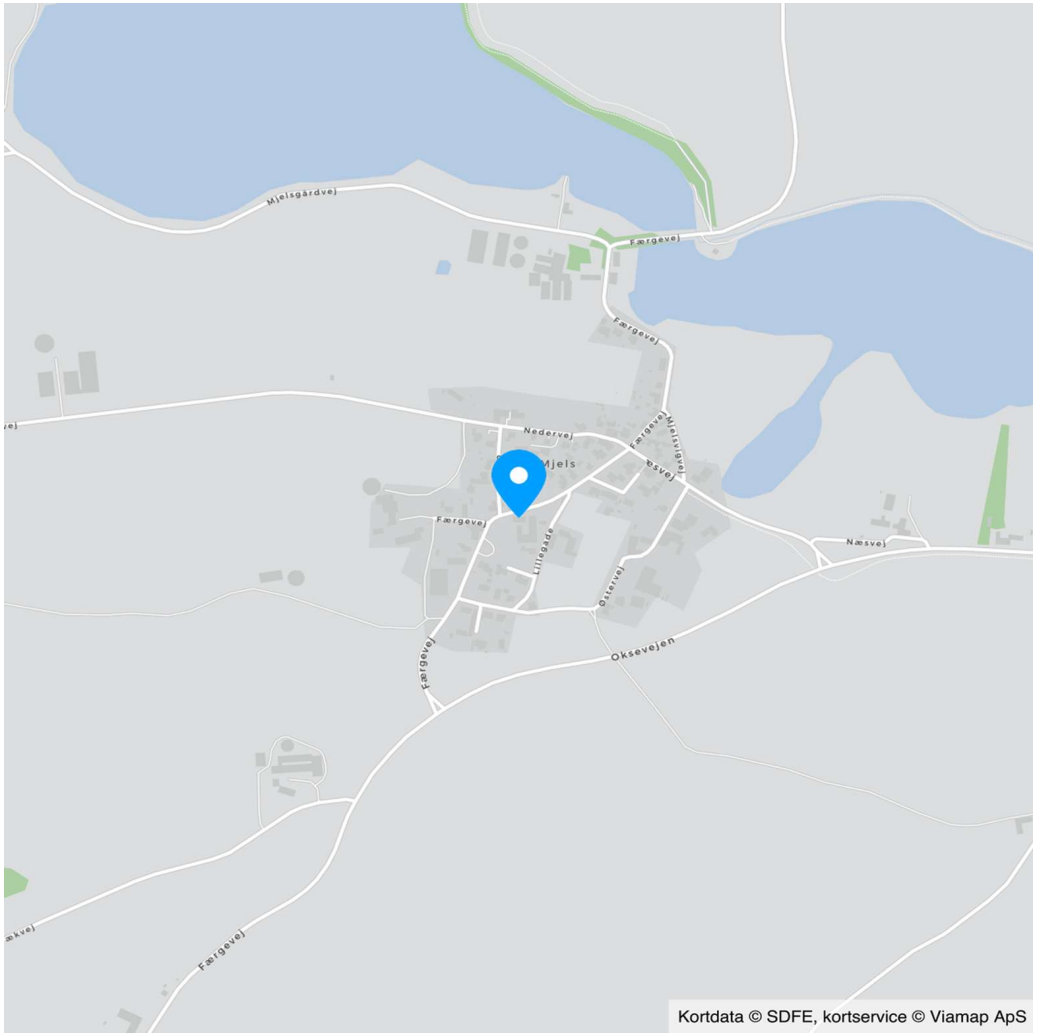
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

Plantegning



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: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	279 Mjels, Oksbøl
BFE-nr.:	5297519
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	823.000
Grundværdi:	266.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	658.400
Grundlag for grundskyld:	212.800

Arealer**

Grundareal:	7.109 m²
- heraf vej	89 m²
Boligareal i alt:	235 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	91 m²
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	431 m²
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	55 m²
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	78 m²
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	147 m²
Garage:	80 m²
Udhus:	83 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

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: 03.07.1953 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 03.07.1998 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 343

Planer
Kommuneplan 1.6.003.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Mjels

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf
Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf
Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf
Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf
Spildevandsplan 2025-2030:
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

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: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 6.549 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Træpillefyr + Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer
Garage/Udhus er ikke registeret på BBR.
Udhus på ca. 6 m2 er ikke registeret på BBR.

Olietank
Der er registreret en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

Bevaringsværdi
Ejendommen er bevaringsværdi kategori 4 og 7

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

Adresse: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.358
Grundskyld	kr.	2.873
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	476
Rottebekæmpelse	kr.	482
Husforsikring	kr.	17.556
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.426

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	625.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	640.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., 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: Færgevej 39, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 437-0099
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 10.06.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 100.000

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