

REAL



Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	77
Kontant	325.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.041	Grund m ²	418
Byggeår	1965	Energimærke	E

Sagsnr. **437-0156**

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: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 18.08.2026



Velholdt villa med integreret garage i hyggelige Stevning

På Vestermarken 21 i Stevning venter en hyggelig og velholdt villa, der med sine 77 veldisponerede boligkvadratmeter er et oplagt valg for parret, den lille familie eller senioren, der ønsker en overskuelig bolig med gode rammer både inde og ude. Hertil kommer en integreret garage på hele 44 m², som giver særdeles gode muligheder for både parkering, opbevaring og praktiske gøremål.

Boligen ligger roligt placeret på en lukket vej i et hyggeligt område. I udstykningsen findes både legeplads og fodboldbane, hvilket skaber gode muligheder for aktivitet og fællesskab, mens der samtidig er kort afstand til den skønne Sandvig Strand og områdets dejlige natur.

Indenfor bydes I velkommen gennem entréen, ligesom der er mulighed for at gå tørskoet direkte ind i boligen fra den integrerede garage. Husets naturlige samlingspunkt er den rummelige og lyse stue, hvor store vinduespartier mod haven sørger for et behageligt lysindfald. Her er god plads til både sofa- og spiseafdeling, og fra stuen er der direkte udgang til terrassen og haven, så inde- og udelivet nemt smelter sammen i sommerhalvåret. Det velholdte køkken fremstår funktionelt og indbydende, og boligen rummer desuden to gode værelser med fine indretningsmuligheder. Et pænt badeværelse med bruseniche fuldender boligens velfungerende planløsning. Udendørs venter en dejlig terrasse, hvor sommerens måltider og hyggelige stunder kan nydes, mens haven giver plads til både afslapning og aktiviteter. Den store integrerede garage er samtidig en betydelig ekstra kvalitet og rummer blandt andet plads til vaskefaciliteter samt god plads til opbevaring og hobby.

Stevning er et hyggeligt lokalsamfund på Nordals med naturen tæt på og gode forbindelser til de omkringliggende byer. Herfra er der kort afstand til blandt andet Guderup og Nordborg med indkøb, skole, daginstitutioner og øvrige hverdagstilbud, mens Sønderborg også nås inden for overskuelig køreafstand. Samtidig ligger bl.a. Sandvig Strand tæt på, hvilket gør det nemt at nyde både strand, vand og naturoplevelser året rundt.

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: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

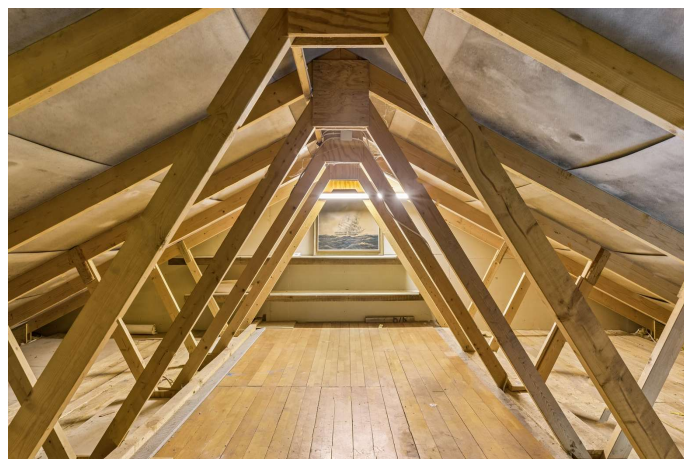
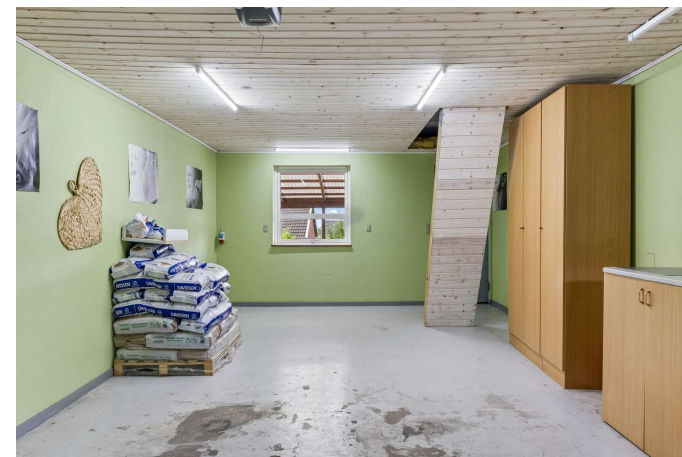
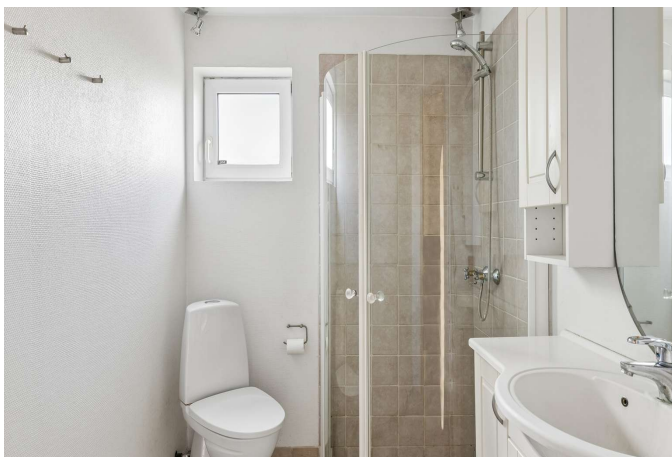
Dato: 18.08.2026



Adresse: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

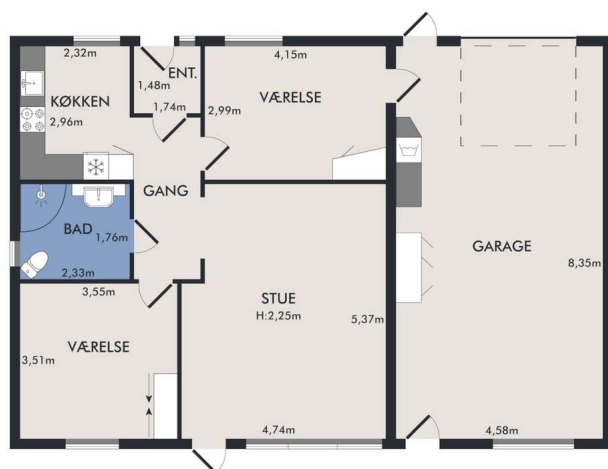
Dato: 18.08.2026



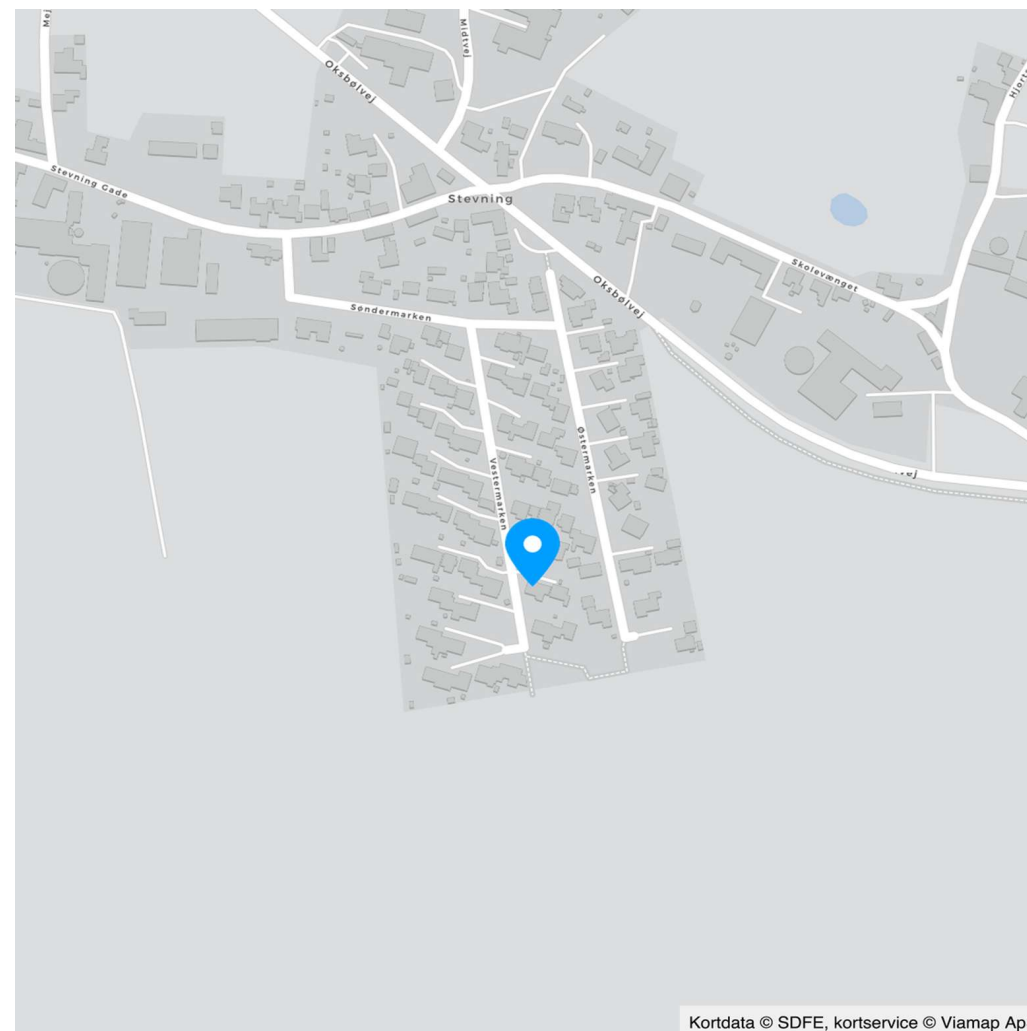
Adresse: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 18.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 310 Stevning, Svenstrup
BFE-nr.: 5298519
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1965

Arealer**

Grundareal: 418 m²
Boligareal i alt: 77 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 44 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 439.000
Grundværdi: 134.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 351.200
Grundlag for grundskyld: 107.200

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: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 22.12.1978 - Lokalplan nr. 0.3
- Nr. 3: 16.06.1994 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 04.07.1994 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer

Kommuneplan 1.7.001.B - Boligområde ved Vestermarken
Lokalplan 102 - Område i Stevning

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.



Adresse: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 18.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 1.516 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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 E



Adresse: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
 Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
 Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	1.791
Grundskyld	kr.	1.447
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	146
Husforsikring	kr.	4.254
Grundejerforening, anslået	kr.	500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	325.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
I alt	kr.	335.027
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		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 12.490

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: Vestermarken 21, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 437-0156
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 18.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Søndermarken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold

Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR

Brændeovn er ikke registreret på BBR

Antenne- og internet

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af

Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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