

REAL



## Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>149</b>
Kontant	<b>699.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.281</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>899</b>
Byggeår/ombygget	<b>1885/1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **437-0125**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/nordborg](http://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: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026



### Nyrenoveret badeværelse, nye installationer og plads til at vokse

I det hyggelige og velfungerende landsbysamfund Stevning finder du denne rummelige villa på 149 m<sup>2</sup>, hvor den nuværende ejer har foretaget flere væsentlige forbedringer, som gør boligen både mere komfortabel og tidsvarende. Der er blandt andet efterisoleret, installeret nye vandrør i hele huset – inklusive køkken og badeværelse – lagt nye gulve i tre af værelserne samt etableret et flot, komplet nyt badeværelse.

Boligen fremstår lys og indbydende med store opholdsrum og et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Husets naturlige samlingspunkt er den rummelige stue med direkte udgang til både den overdækkede terrasse og den skønne udestue, som forlænger udesæsonen og skaber en smuk forbindelse mellem bolig og have. Køkkenet er lyst og funktionelt med spiseplads og mulighed for at åbne op mod stuen, hvis man ønsker et moderne køkken-alrum.

Huset rummer desuden tre gode værelser, entré med vaskefaciliteter, viktualierum samt et disponibelt rum med egen indgang, der giver mange anvendelsesmuligheder. Loftsrummet er allerede delvist klargjort med vinduer og svalegang, hvilket gør det oplagt at udvide boligen med en forstesal.

Udenfor venter en dejlig have med flere hyggelige terrassemiljøer og god plads til både afslapning og familieliv. Bag huset findes en stor gårdsplads med rigelig plads til biler, trailer og gæster.

Her får du en velholdt bolig med løbende opdateringer, masser af plads og en attraktiv beliggenhed tæt på natur, strand og skov, samtidig med at Guderups skoler, indkøbsmuligheder og arbejdspladser som Danfoss og Linak ligger blot få minutter væk. En ejendom med både charme, trygge rammer og spændende muligheder for fremtiden.

### 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: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026



Køkken



Køkken



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026



Udestue



Værelse



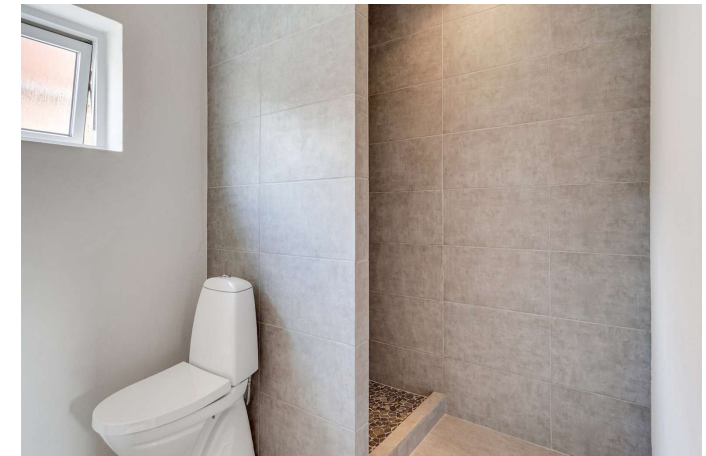
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

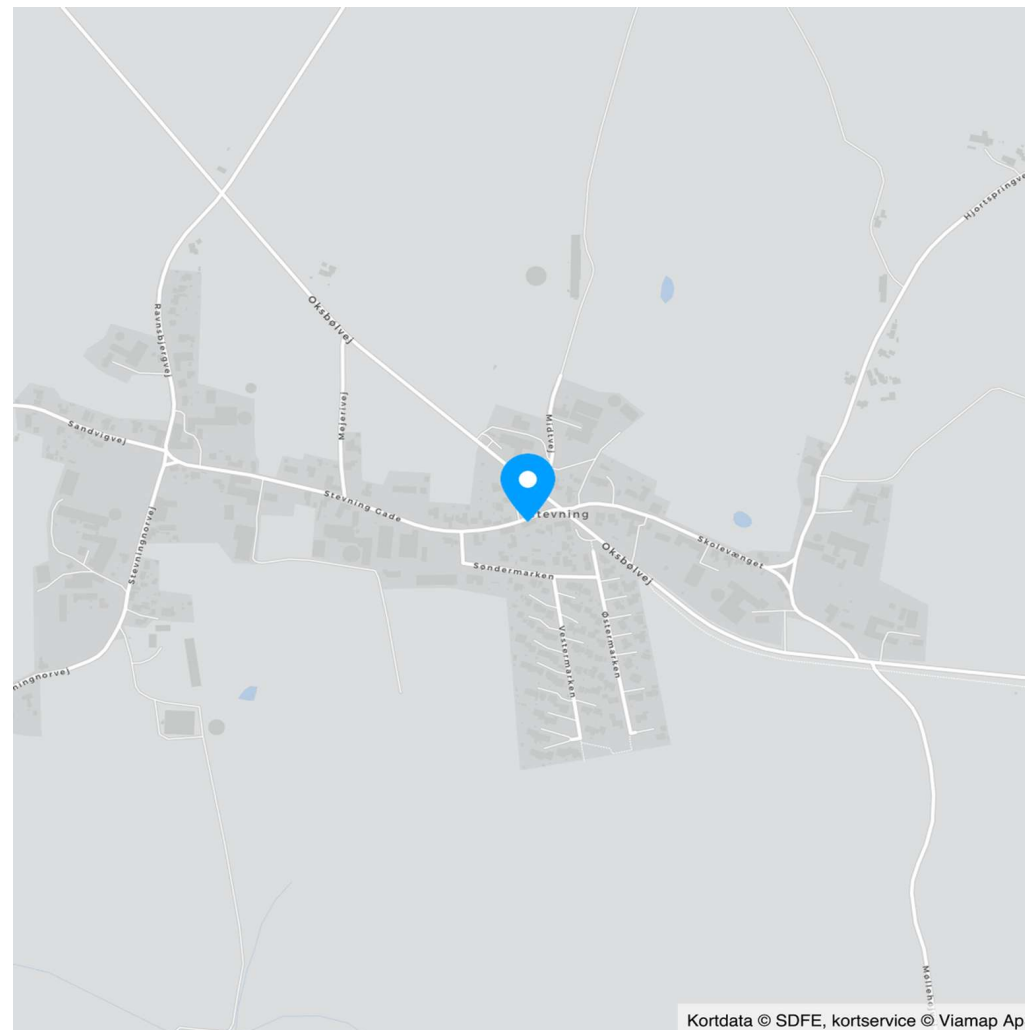
Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 44 Stevning, Svenstrup  
BFE-nr.: 5298283  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1885/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 577.000  
Grundværdi: 158.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 461.600  
Grundlag for grundskyld: 126.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 899 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 149 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 17 m<sup>2</sup>  
Garage: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv

**Planer**

Kommuneplan 1.7.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stevning

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 – 2035:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)  
Planstrategi 2022:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)  
Udvikling i kystnærhedszonen 2023:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)  
Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf)  
Spildevandsplan 2025-2030:  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Køleskab (Scandomestic), Emhætte (Blomberg), Kogeplade (Siemens), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 1.765 m<sup>3</sup> naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.354	Kontantpris	kr.	699.000
Grundskyld	kr.	1.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	705.050
Rottebekæmpelse	kr.	184			
Husforsikring	kr.	7.452	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.	15.378			

**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: Stevning Gade 5, Stevning, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 15.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 23.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 327.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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