

Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**90**
Kontant	**499.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**955**	Grund m^2	**603**
Byggeår	**1960**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **437-0201**

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: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026



Prisvenlig 1-plansvilla med åbent køkken-alrum og lukket have

På Rypevej 1 i Langesø venter en hyggelig og indbydende 1-plansvilla, hvor en veldisponeret planløsning, lyse opholdsrum og en dejlig lukket have skaber nogle skønne rammer om hverdagen. Her får I en bolig med et åbent køkken, alrum og stue i ét, tre gode værelser samt et stort og rummeligt bryggers. Hertil kommer et dejligt terrassemiljø og en stor carport med integreret skur, som fuldender en bolig med plads til både familielivet og hverdagens behov.

Indenfor bydes I velkommen i husets entré, hvorfra I naturligt ledes videre til boligens hjerterum – det åbne køkken, alrum og stue, der tilsammen danner et dejligt samlingspunkt for hele familien. Her skaber den åbne indretning en god sammenhæng mellem rummene, mens de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald og et behageligt kig til haven. Det lyse og indbydende køkken ligger i naturlig forbindelse med alrummet, hvor der er god plads til et stort spisebord, så familie og venner kan samles til hyggelige middage. I forlængelse heraf indbyder stuen til afslapning med plads til en rummelig sofaafdeling. Fra opholdsrummet er der desuden direkte udgang til den dejlige terrasse, hvor inde- og udelivet smelter sammen på de lune sommerdage.

I praktisk forbindelse med køkkenet finder I husets store bryggers, som med sine gode pladsforhold giver rig mulighed for både vaskefaciliteter og opbevaring. Boligen byder desuden på tre gode værelser, som alle er samlet i en separat afdeling med husets badeværelse placeret centralt imellem dem. Den gennemtænkte indretning giver gode muligheder for både børneværelser, soveværelse og eventuel indretning af hjemmekontor, alt efter familiens behov.

Fortsættes på næste side...

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: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026

Udenfor fortsætter de indbydende rammer i den hyggelige og lukkede have, hvor der er god plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder under åben himmel. Den dejlige terrasse ligger i naturlig forlængelse af boligens opholdsrum og indbyder til lange sommeraftener, grillmiddage og afslapning i solen. Haven giver samtidig mulighed for at skabe sit eget grønne frirum med plads til både blomsterbede, leg og udeliv. Hertil kommer en stor carport, hvor bilen kan holde i tørvejr, samt et integreret skur med god plads til haveredskaber, cykler og opbevaring.

Beliggenheden i Langesø giver jer en dejlig kombination af hyggelige boligområder, naturskønne omgivelser og nem adgang til hverdagens fornødenheder. Her bor I i nærheden af både Nordborg og Havnbjerg, hvor I finder indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Samtidig byder Nordals på skøn natur med gode muligheder for gå- og cykelture samt dejlige strande og kystområder, som indbyder til oplevelser året rundt. Her får I en attraktiv base med både naturen og hverdagens mange muligheder inden for rækkevidde.

På Rypevej 1 får I kort sagt en velindrettet villa med plads til familielivet, gode opholdsrum og en skøn lukket have – et dejligt sted at skabe rammerne om jeres næste kapitel.

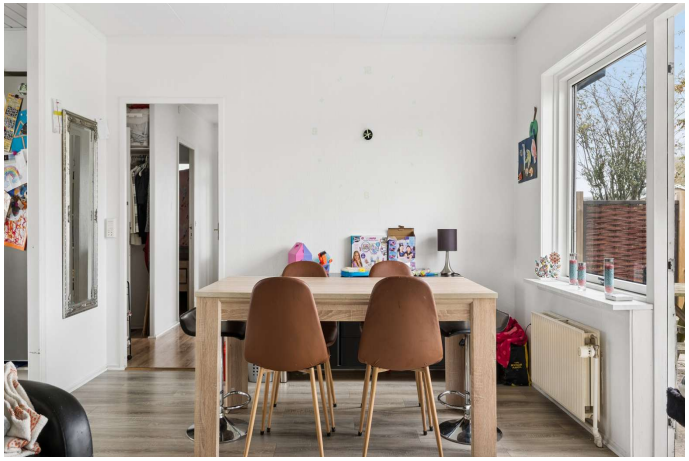
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

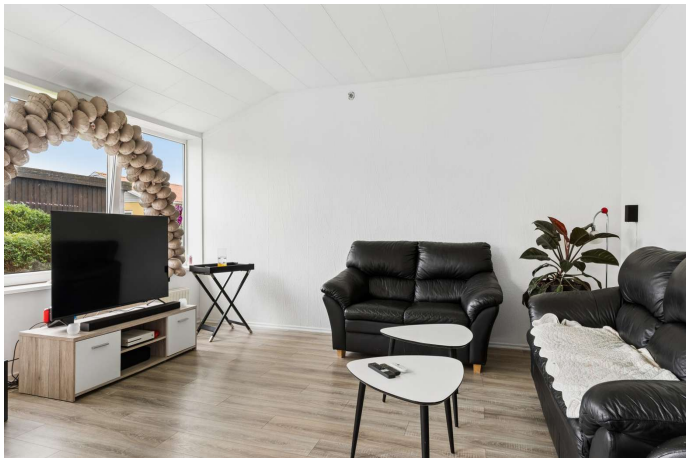
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026





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: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026

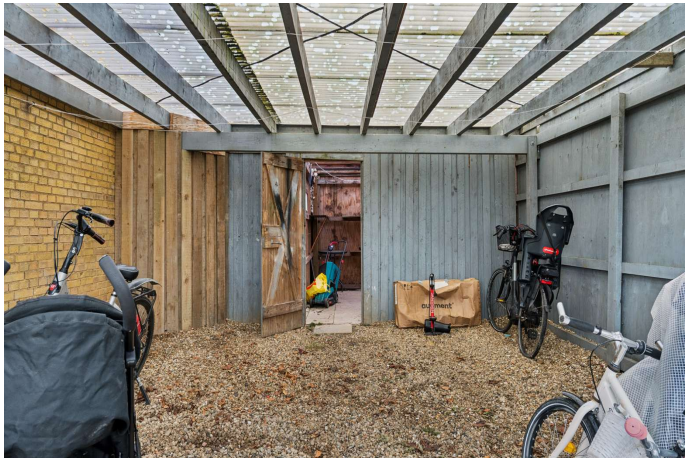












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

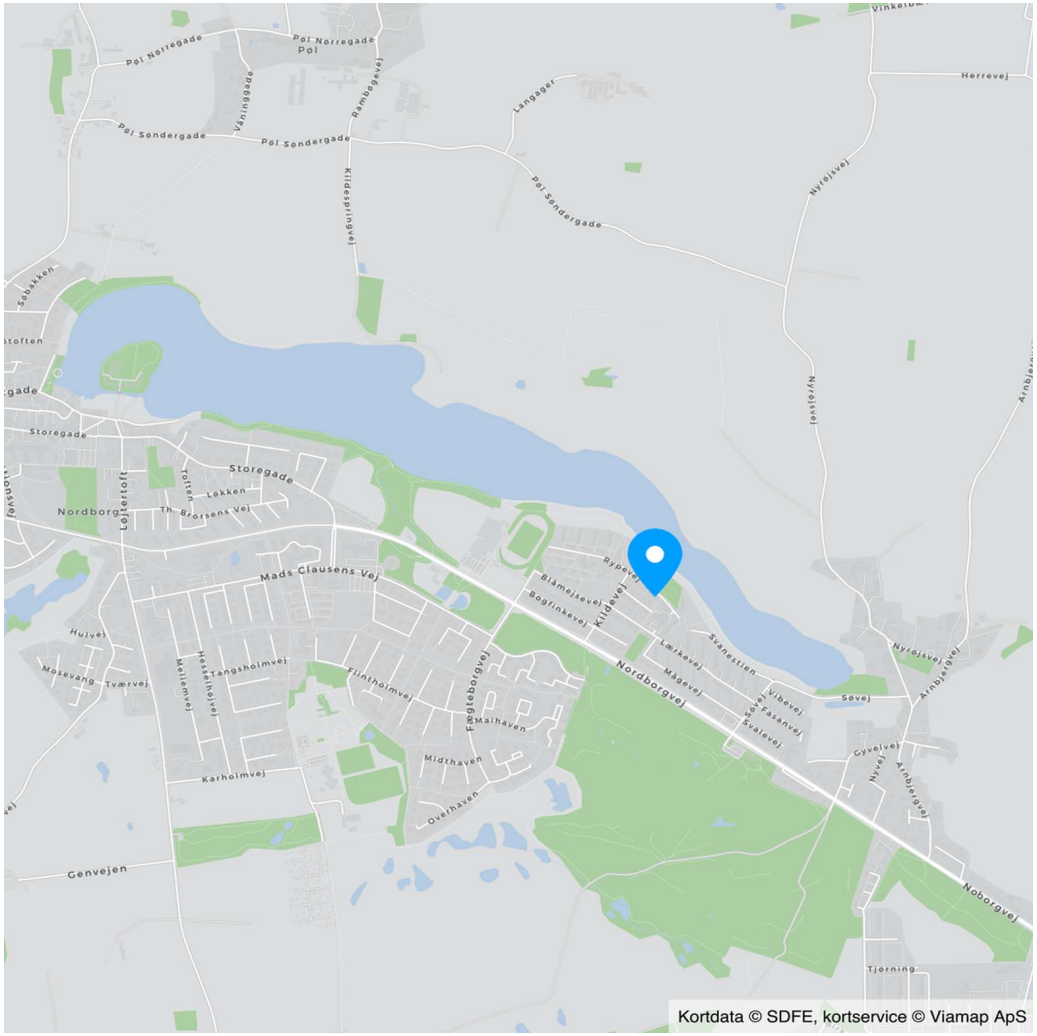
Adresse: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	324 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.:	5295748
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	421.000
Grundværdi:	131.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	336.800
Grundlag for grundskyld:	104.800

Arealer**

Grundareal:	603 m²
Boligareal i alt:	90 m²

Øvrige arealer:

Carport:	16 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):

Køleskab (Wasco), Kogeplade (Thermex), Emhætte (Wasco), Opvaskemaskine (Logik), Ovn (Zenz)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.03.1960 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 2: 22.09.1995 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan - 1.4.001.D
Kommuneplan - 1.4.005.B
Kommuneplan 1.4.001.B - Boligområde ved Kildevej, Langesø

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: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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: 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Carport: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra 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.

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

Adresse: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0201
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.718
Grundskyld	kr.	1.415
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	137
Husforsikring	kr.	4.508
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.458

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	510.601

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: Rypevej 1, Langesø, 6430 Nordborg Kontantpris: kr. 499.000	Sagsnr.: 437-0201 Ejerudgift/md.: kr. 955	Dato: 20.11.2026

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. 258.000
Nr. 4: hovedstol kr. 51.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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