

REAL



## Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>182</b>
Kontant	<b>1.399.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.842</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>15.854</b>
Byggeår/ombygget	<b>1977/2004</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **437-0108**

**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: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026



### Landlig idyl på 15.854 m<sup>2</sup> grund – indflytningsklar villa med parkhave, mark og masser af muligheder

Velkommen til Lønsømadevej 15 – en helt særlig og indflytningsklar villa beliggende på en imponerende grund på hele 15.854 m<sup>2</sup>, hvor charmerende landidyl, gennemført kvalitet og storslåede udearealer smelter sammen i en sjælden helhed.

Ejendommen fremstår yderst velholdt og løbende moderniseret med sans for både æstetik og funktionalitet. Det flotte, nyere tag fra 2024 sætter prikken over i'et, mens tilbygningen fra 2004 tilføjer boligen en skøn rummelighed og en harmonisk planløsning. Størstedelen af vinduerne er ligeledes udskiftet, og både badeværelser, klinker, døre og øvrige detaljer er opdateret i en stil, der emmer af kvalitet, lys og tidløs elegance.

Udenfor udfolder sig en enestående, parklignende have – dyb, frodig og fuld af stemning. Her får I en sjælden følelse af fred, privatliv og uforstyrret natur, hvor årstidernes skiften kan nydes i fulde drag. Den tilhørende mark åbner op for et væld af muligheder, hvad enten drømmen er dyrehold, heste eller blot masser af albuerum. Den imponerende gårdsplads byder jer velkommen med god plads og et flot førstehåndsindtryk, mens den store garage/lade giver perfekte rammer til både hobby, værksted eller opbevaring.

Boligens hjerte er det lyse og indbydende alrum, hvor køkkenet og opholdet smelter sammen i et åbent og levende miljø – ideelt til både hverdag og gæster. Herfra ledes I videre til den rummelige stue, som imponerer med sit skønne lysindfald og direkte udgang til en dejlig overdækket terrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes i læ og med udsigt over de grønne omgivelser.

Planløsningen er gennemtænkt og familievenlig med flere gode og regulære værelser, et roligt soveværelse, to pæne og velholdte badeværelser samt et praktisk bryggers med egen indgang – perfekt til en aktiv hverdag.

### 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: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

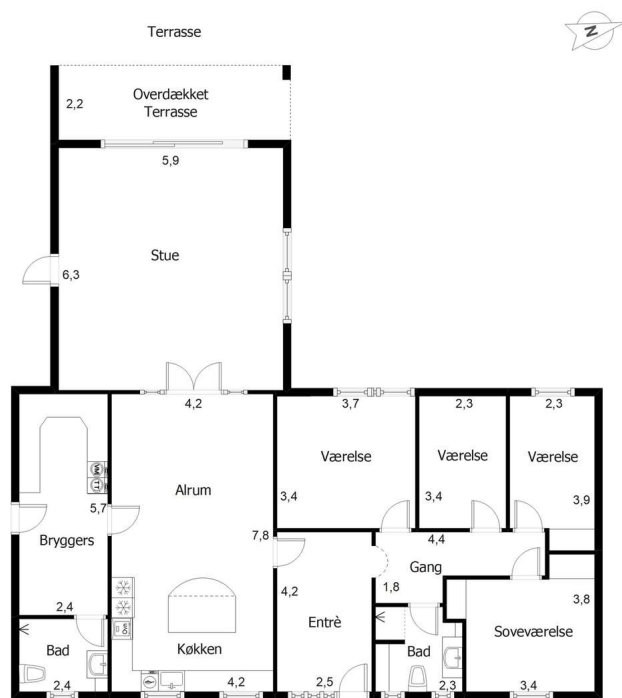


Badeværelse

Adresse: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

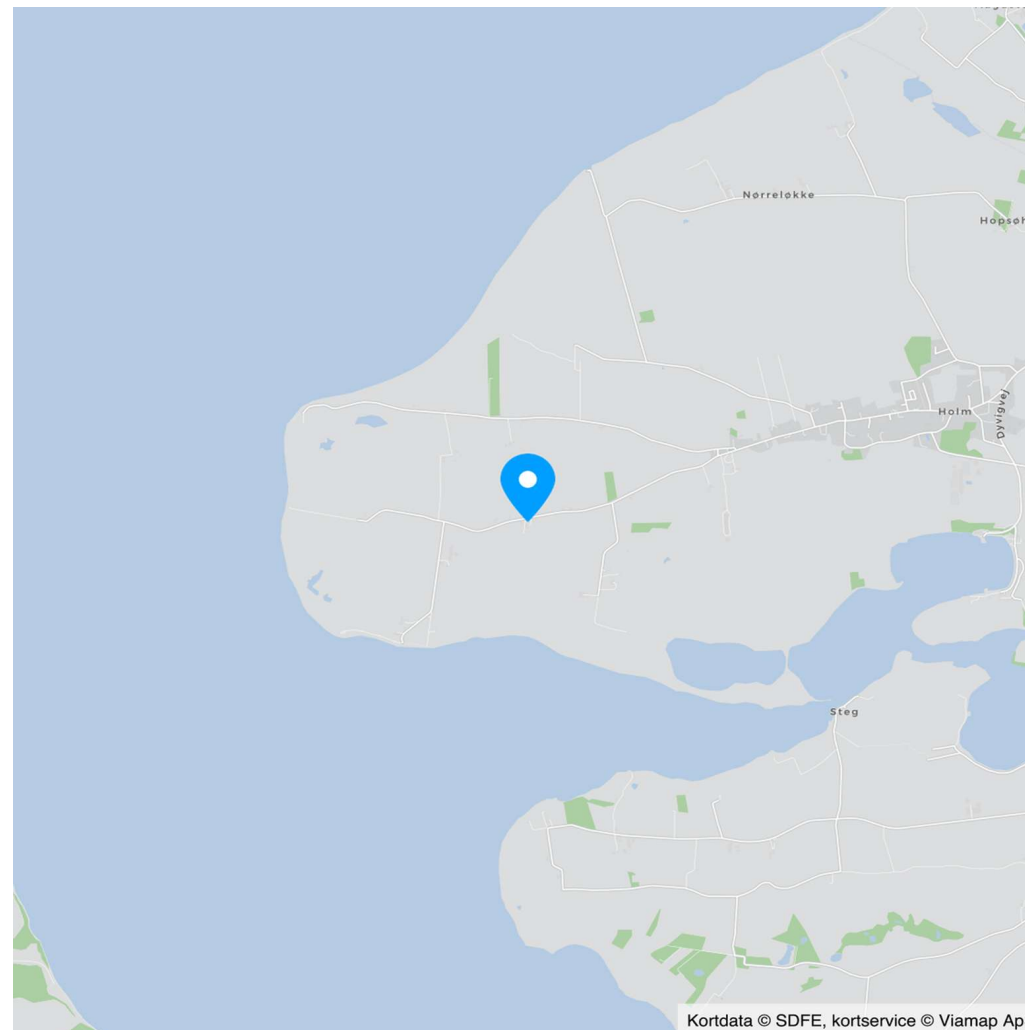
Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	39 Holm, Nordborg
BFE-nr.:	5296229
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1977/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.052.000
Grundværdi:	336.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	841.600
Grundlag for grundskyld:	268.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	15.854 m <sup>2</sup>
- heraf vej	312 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	182 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	241 m <sup>2</sup>
Udhus:	152 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: 29.07.2003 - Færdselsret mv

**Planer**

Ingen

**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 (Samsung), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Grundig), Ovn (Voss), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 6 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

**Arealer**

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR

Skur på ca. 10 m<sup>2</sup> er ikke anført i BBR

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

**Bevaringsværdi**

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 5

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

**Antenne- og internet**

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

Energimærkning: Energimærke D

**Ikke landbrugspligt**



Adresse: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.292	Kontantpris	kr.	1.399.000
Grundskyld	kr.	3.629	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.299
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	315	I alt	kr.	1.424.549
Husforsikring	kr.	9.228			
Skorstensfejning	kr.	955			
			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.	22.100			

**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: Lønsømadevej 15, Holm, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 05.05.2026

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. 661.000

**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