

REAL



## Søvænget 3, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.508</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.225</b>
Byggeår	<b>1955</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **437-0096**

**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: Søvnæget 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026



### **Drømmebolig ved Slotssøen med haveoase, panoramaudsigt og masser af plads**

Med en helt fantastisk og sjælden beliggenhed – med Nordborg Slotssø som nabo og dermed den skønneste udsigt fra flere af ejendommens vinkler, udbydes denne velholdte ejendom til salg. Ejendommen er opført i 1955 og løbende moderniseret hvorfor den fremstår flot og med nogle rigtige gode detaljer og løsninger. Her bør bl.a. nævnes den imponerende have, med flere gode terrassemiljøer, blomsterbede og orangeri i forlængelse af en stor garage. Har du classic cars eller andre pladskrævende hobbies - så får du her helt unikke rammer. Boligen udgør 137 velindrettede kvadratmeter fordelt på halvandet plan foruden en god kælder på 65 m<sup>2</sup>.

Indretningen: lys entré, med original trappe til både førstesalen og kælderen. Køkken-/alrum/stue med brændeovn og spiseområde, hvorfra den flotte udsigt over søen og til slottet kan nydes. Hyggelig "panoramastue" med glasparti og udgang til 2 skønne terrasser. Flot Badeværelse med bruseniche, derudover et praktisk garderobeafsnit.

Førstesalen er indrettet med et stort soveværelse med skabsvæg og udgang til altan med panoramaudsigt mod Slotssøen, to gode værelser samt toilet. Kælderen fremstår med vaskerum og flere rigtig gode disponible rum, med et væld af anvendelsesmuligheder, samt et vinkælderafsnit. Tilhørende ejendommen er et 1.225 m<sup>2</sup> stort grundstykke der er et kapitel for sig selv - en rigtig oase og med mange hyggekrege og god plads. Beliggenheden er udover den helt unikke afstand til Slotssøen og den flotte natur som omkranser denne, ideel for både parret eller børnefamilie, hvor både indkøb og skole er indenfor gåafstand - ligesom Sønderborg kan nås på ca. 25 minutter. Den skønne Købingsmark Strand, ligger i cykelafstand.

### 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: Søværnet 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026

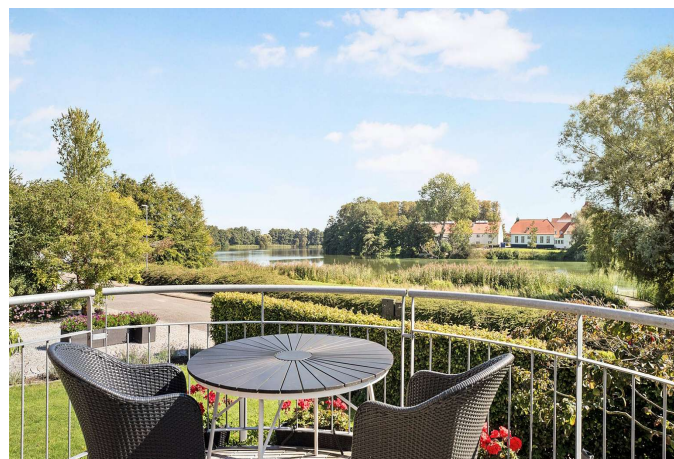
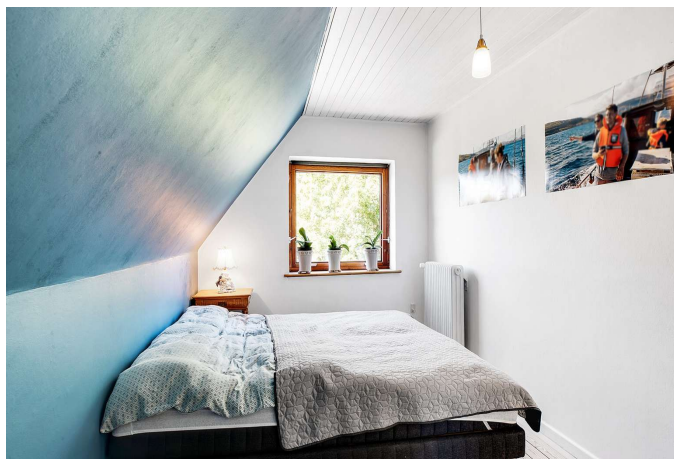




Adresse: Søværnet 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026

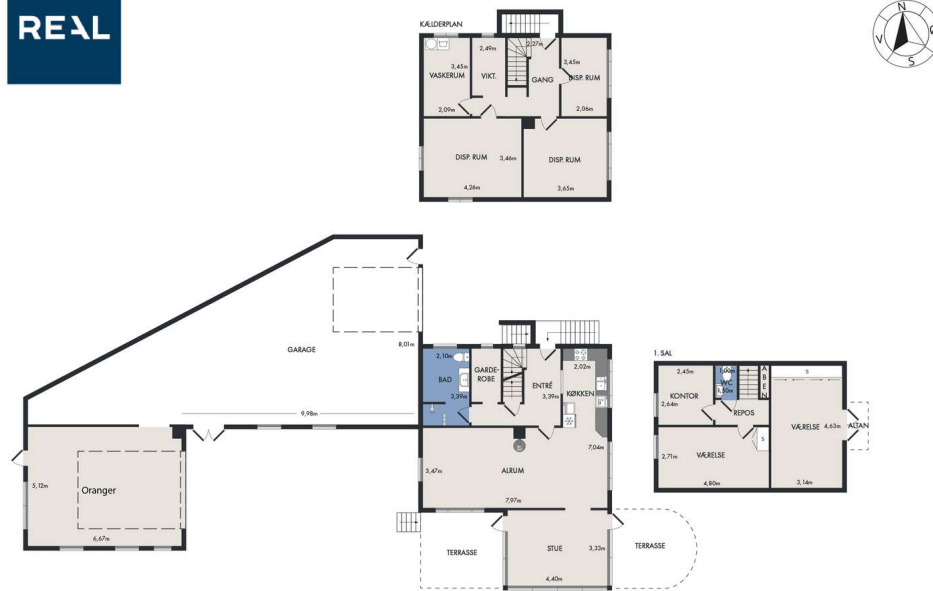




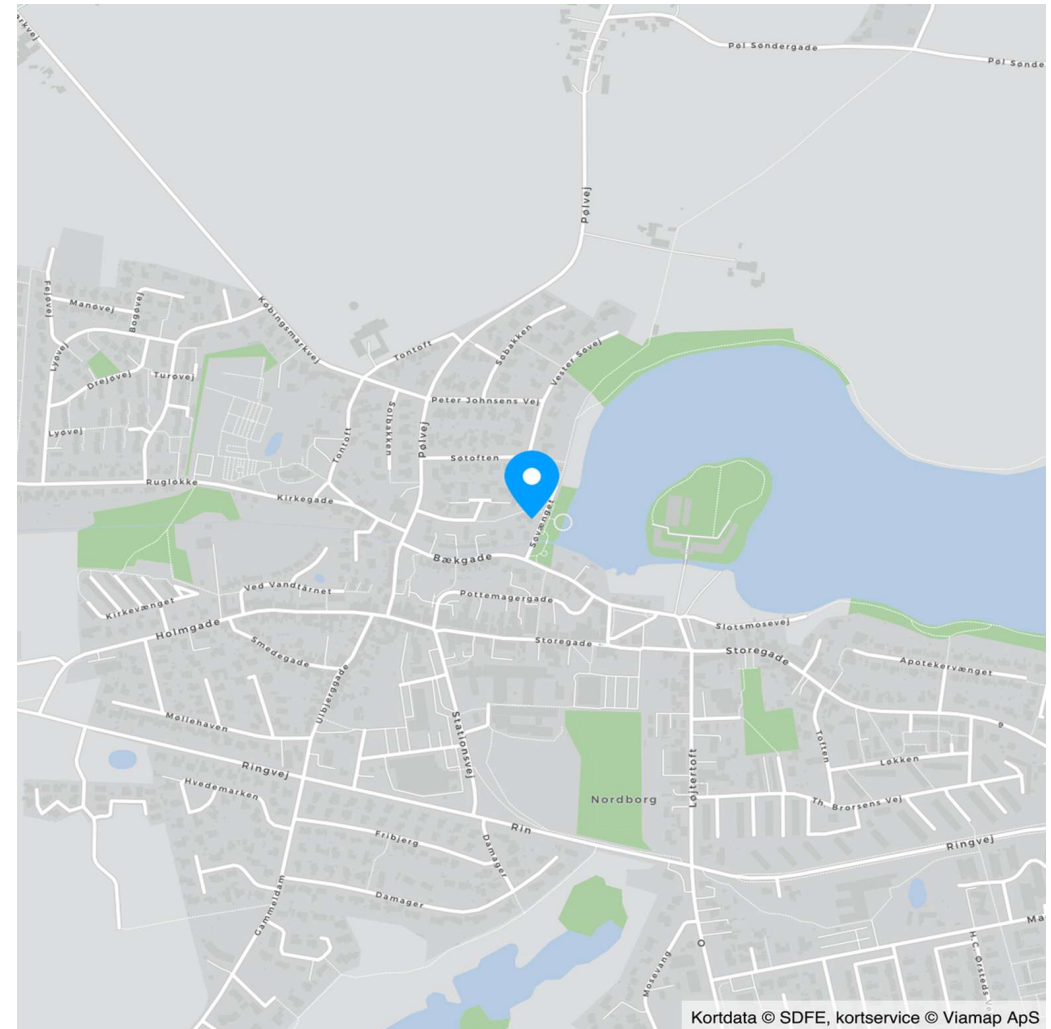
Adresse: Søvnøget 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Søværnet 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 453 Nordborg  
BFE-nr.: 5787173  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1955

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 835.000  
Grundværdi: 237.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 668.000  
Grundlag for grundskyld: 189.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.225 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 65 m<sup>2</sup>  
Udhus: 113 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: 26.07.2005 - Lokalplan nr 196

**Planer**

Kommuneplan 1.5.001.B - Boligområde ved Søtoften, Solbakken og Lyøvej, Nordborg  
Lokalplan 196 - Nordborg Bymidte

**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 (Siemens), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Electrolux), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Hoover), Fryser (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søvnaget 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 126 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søværnet 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.407	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.560	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.100
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	1.512.950
Rottebekæmpelse	kr.	194			
Husforsikring	kr.	7.632			
			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.	18.100			

**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: Søværnet 3, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 08.05.2026

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. 500.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 427.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

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.

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

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Olietank**

Der er registreret en afblændet nedgravet olietank på ejendommen.

**Antenne- og internet**

Sælger oplyser at der er Yousee 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.

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# 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