

REAL



Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.109	Grund m ²	1.115
Byggeår/ombygget	1961/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **437-0187**

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: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026



Stor og indbydende familievilla med lyse opholdsrum og skønne, grønne udearealer

På Ugebjergvej 24 i Svenstrup venter en rummelig og indbydende familievilla, hvor der er god plads til både familieliv, hyggelige stunder og hverdagens mange gøremål. Med hele fem gode værelser, to badeværelser, store og lyse opholdsrum samt en skøn udestue får I her en bolig med masser af muligheder for at indrette jer efter netop jeres behov. Udenfor fortsætter de attraktive rammer med en dejlig, lukket have, hvor høje træer og frodig beplantning skaber en grøn og ugeneret oase med en hyggelig atmosfære. Hertil kommer en praktisk garage og en kælder med flere disponible rum.

Allerede når man træder indenfor i villaens entré, fornemmer man husets rummelighed. Herfra åbner rummet sig mod den store og lyse vinkelstue, som udgør boligens naturlige hjerterum. Her er der rigelig plads til både en hyggelig sofaafdeling, hvor familien kan samles til afslappende aftener, og en rummelig spiseafdeling med plads til det store spisebord, hvor både hverdagens måltider og festlige sammenkomster kan nydes. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og giver samtidig et dejligt kig til havens grønne omgivelser. Fra stuen er der direkte adgang til den hyggelige udestue, som skaber en naturlig overgang mellem inde- og udelivet og indbyder til afslapning med udsigt til haven. Herfra kan man træde direkte ud på den skønne terrasse, hvor sommerens måltider, grillmiddage og lange lune aftener kan nydes i dejlige omgivelser.

I naturlig forbindelse med stuen ligger villaens store, lyse og velholdte køkken, hvor der er mulighed for at indrette en hyggelig spiseplads til morgenkaffen og de hurtige hverdagsmåltider. I forlængelse af køkkenet findes det rummelige bryggers, der bidrager med ekstra opbevaringsplads og gode muligheder for at etablere vaskefaciliteter.

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

Adresse: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026

I villaens modsatte ende finder man værelsesafdelingen, som byder på hele fem gode og regulære værelser. Her er der plads til både den store børnefamilie og dem, der drømmer om ekstra rum til eksempelvis hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyaktiviteter. Det ene værelse har desuden et tilhørende walk-in-closet, som giver ekstra gode opbevaringsmuligheder. I praktisk forbindelse med værelserne findes det ene af husets to badeværelser, mens det andet er placeret centralt ved fordelingsgangen, hvilket giver en funktionel indretning med god plads til hele familien.

Som en ekstra bonus rummer villaen en kælder med flere gode disponible rum, der åbner op for et væld af anvendelsesmuligheder. Her er der rigelig plads til opbevaring, værksted eller familiens forskellige fritidsinteresser. Dertil kommer den praktiske garage, hvor bilen kan holde beskyttet mod vind og vej, og hvor der ligeledes er mulighed for ekstra opbevaring.

Udenfor venter en særdeles hyggelig og frodig have, der nærmest føles som sit eget lille grønne fristed. Haven er smukt omkranset af træer og beplantning, som skaber en dejlig privat atmosfære og giver plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Den store græsplæne indbyder til boldspil og udeliv, mens terrassen danner de perfekte rammer om sommerens mange gode øjeblikke. Haven grænser desuden op til et grønt område, hvilket understreger den naturskønne og fredelige stemning.

Beliggenheden i Svenstrup på Nordals fuldender billedet af en attraktiv familiebolig. Her bor man i et hyggeligt lokalsamfund med grønne omgivelser og gode muligheder for både gåture og udeliv. Samtidig er der kort afstand til blandt andet Svenstrup Friskole og indkøbsmuligheder, mens både Nordborg og områdets øvrige faciliteter kan nå inden for en overskuelig køretur.

Ugebjergvej 24 er kort sagt en villa med plads til det hele – fra det store familieliv og hyggelige sammenkomster til egne interesser og afslappende stunder i den skønne have. En bolig med mange muligheder, hvor den næste familie kan skabe sit helt eget hjem.

Adresse: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026



Adresse: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026



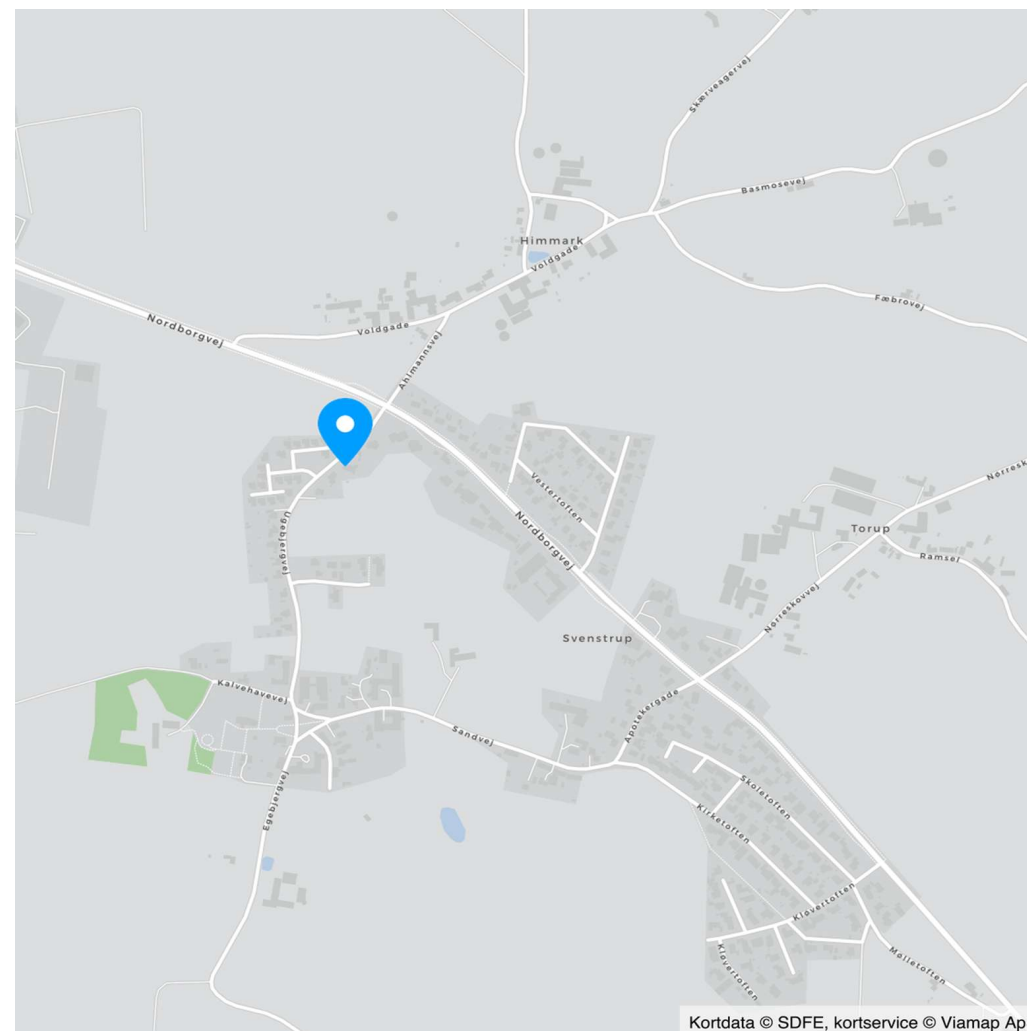
Adresse: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 384 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup
BFE-nr.: 5298085
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961/1972

Arealer**

Grundareal: 1.115 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 46 m²
Indbygget udestue el. lign.: 12 m²
Garage: 21 m²
Udhus: 18 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 656.000
Grundværdi: 127.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 524.800
Grundlag for grundskyld: 101.600

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan - 1.8.005.B - Boligområde ved Ugebjergvejs nordlige del, Svenstrup
Kommuneplan 1.8.001.G - Blandet bolig og erhverv ved Ugebjergvej og Nordborgvej

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>

Tilbehør:

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

Køleskab, Kogeplade (Voss), Ovn (Voss), Emhætte (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej 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 tilknytning 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.

Olietank

Der er registreret en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

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.

Forsikring

Sælger har fravalgt dækning af insekt og svamp.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.700 Forbrug: 41 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeanstaltning og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det reelle varmekonsum er opgjort til kr. 23.736,50 for 2025.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	2.676
Grundskyld	kr.	1.372
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	192
Husforsikring	kr.	5.383

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.100
I alt	kr.	708.150

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. 13.304

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: Ugebjergvej 24, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 09.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 70.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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