

REAL



Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.322	Grund m ²	1.047
Byggeår	1911	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0061**

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: Ahlmannsvej 9, Himmarnk, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 15.04.2026



En helt særlig indflytningsklar villa med sjæl, charme og udsigt

Der findes boliger – og så findes der hjem, der sætter sig i hjertet. Ahlmannsvej 9 er netop sådan et sted. Her møder I en fantastisk charmerende og indbydende villa fra 1911, hvor atmosfæren mærkes allerede i det øjeblik, man drejer ned af Ahlmannsvej. Huset rummer en helt særlig varme og personlighed, som kun boliger med historie kan tilbyde. Samtidig er boligen smukt renoveret og fremstår i rigtig flot og velholdt stand. Resultatet er en unik villa med en helt særlig wow-effekt – en bolig der både føles autentisk, hyggelig og moderne på samme tid. Her kan I flytte direkte ind og straks begynde at nyde livet. Ejendommen ligger skønt placeret med en ugeneret beliggenhed og en dejlig udsigt over en åben mark. Her er ro, luft og natur – en udsigt der skifter med årstiderne og giver en helt særlig stemning omkring hjemmet. Terrassen bliver hurtigt et yndlingssted, hvor morgenkaffen kan nydes i stilhed, mens solen står op over marken. Huset er løbende moderniseret med sans for kvalitet. Blandt andet kan nævnes et nyere betontag fra 2009 samt flotte træ/alu-vinduer fra 2017, som både forskønner huset og sikrer en solid og vedligeholdelsesvenlig ramme om boligen i mange år frem.

Indenfor byder boligen på en rigtig god og funktionel planløsning, hvor rummene hænger naturligt sammen. Stueplan rummer et hyggeligt køkken-alrum, der ligger centralt i huset og forbinder hjemmet på fineste vis. Herfra åbner boligen sig op mod den store stue, hvor lyset strømmer ind fra vinduerne og skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er god plads til både spisebord, sofaområde og samvær med familie og venner. Stueetagen byder desuden på et værelse, der kan indrettes som kontor, legerum eller ekstra opholdsrum. Hertil kommer et badeværelse samt et praktisk bryggers med adgang til et rummeligt værksted – perfekt til hobby, opbevaring eller kreative projekter. På førstesalen finder I yderligere to gode værelser samt en gang/repos, der binder etagen sammen. Her er plads til både soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor.

Beliggenheden i Himmarnk kombinerer natur, ro og hverdagens bekvemmeligheder. Her er kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, samtidig med at naturen altid er lige udenfor døren.

Området byder på skove, vand og smukke landskaber – og samtidig er der gode forbindelser til resten af Als.

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: Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 15.04.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Alrum

Adresse: Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

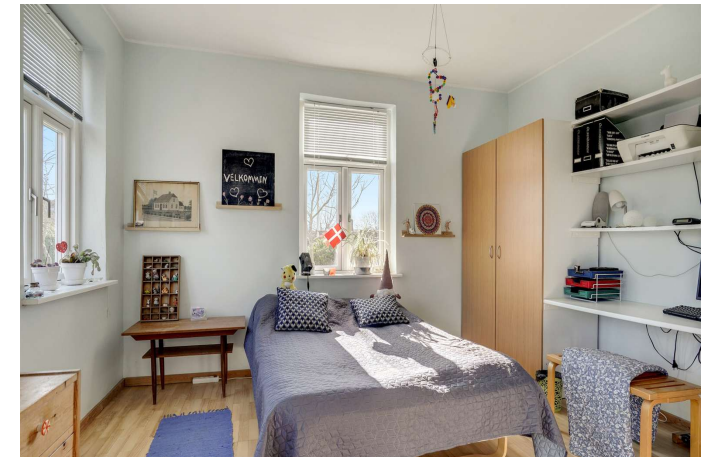
Dato: 15.04.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Gang



Værelse



Værelse

Adresse: Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

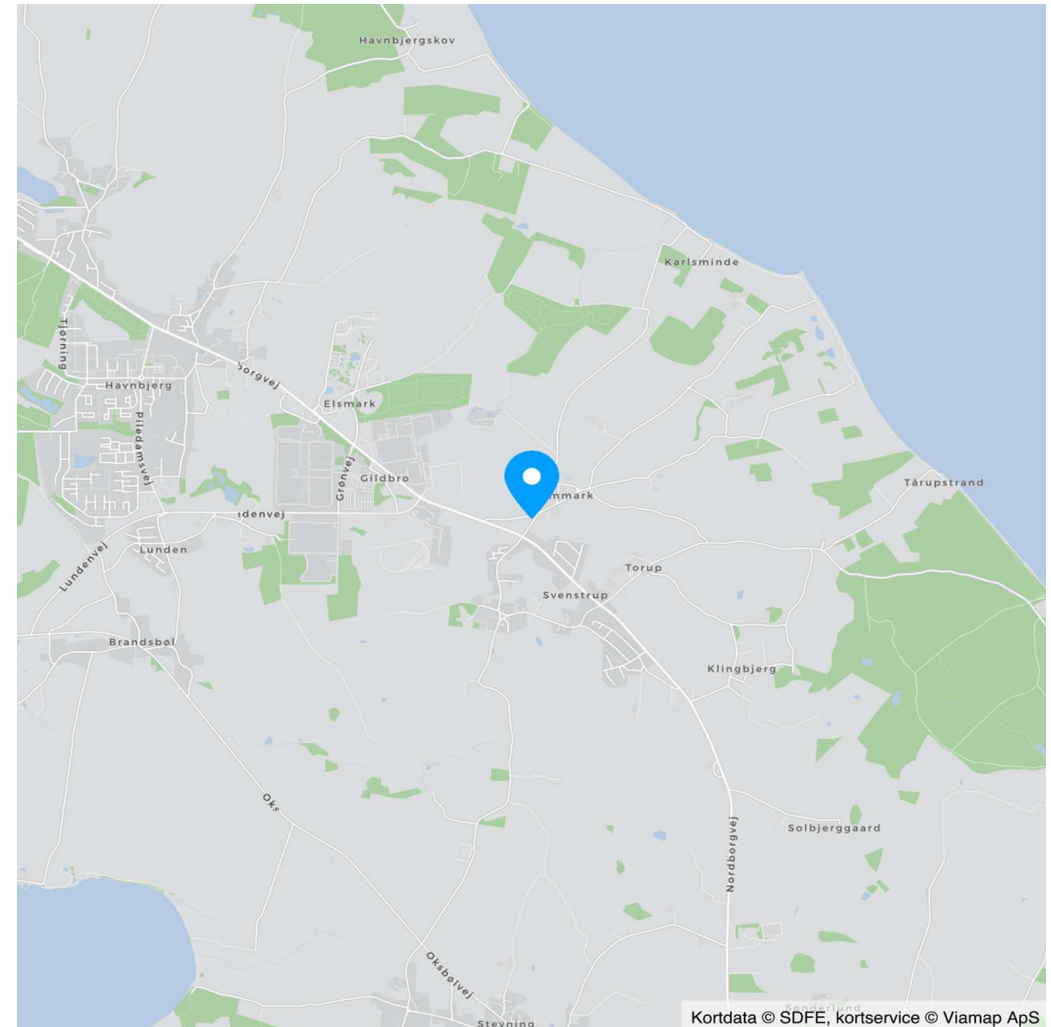
Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 15.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 166 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup
BFE-nr.: 5297885
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1911

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 637.000
Grundværdi: 143.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 509.600
Grundlag for grundskyld: 114.400

Arealer**

Grundareal: 1.047 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 m²
Carport: 17 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.8.004.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Himmark

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 (Zanussi), Komfur (Gorenje), Emhætte (BBC), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (Beko), Fryser (?)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.000 Forbrug: 85 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug for 2025 er opgjort og dokumenteret til kr. 25.233,36

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" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygning 2 på BBR er registeret som garage, men i dag fungerer som et ud-
hus/værksted.

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR.

Overdækning ved skur: Bygningen er ikke anført i BBR.

Bevaringsværdig

Ejendommen er bevaringsværdig 4

Brændeovn

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. be-
kendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber
må forvente omkostninger hertil.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgø-
rende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der fin-
des på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.599	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.934	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.883
Husforsikring	kr.	6.753	I alt	kr.	810.533
Rottebekæmpelse	kr.	164			
Skorstensfejning	kr.	867			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.861			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.394 md. / 52.730 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.512 md. / 42.145 år v/26,61 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ahlmannsvej 9, Himmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0061
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 15.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

REAL

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