

REAL



## Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.931</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>753</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **20203701**

**RealMæglerne Gurli Hansen**

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://www.realmaeglerne.dk/bornholm)

## 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: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026



### 200 m til Balka Strand – Indflytningsklar villa i hjertet af Snogebæk.

Kun ca. 200 meter fra den brede sandstrand ved Balka ligger denne særdeles velholdte villa – fredeligt placeret på en rolig vej og samtidig i gåafstand til Snogebæks hyggelige havnemiljø med caféer, restauranter, indkøb og stemningsfuldt sommerliv. Her får du en bolig, hvor du kan flytte direkte ind og begynde at nyde livet fra første dag. Huset fremstår lyst, velindrettet og kræver kun et minimum af vedligeholdelse. Den lukkede og ugenerede have danner en privat oase med sol fra morgen til aften. Den store træterrasse indbyder til morgenkaffe og lange sommerdage, mens det charmerende loungehus bliver et naturligt samlingspunkt på lune sommeraftener.

Boligen rummer bryggers med luft-til-vand varmepumpe, et funktionelt spisekøkken, en lys stue med brændeovn og udgang til terrasse og have, et soveværelse, to gode værelser samt et stort badeværelse med gulvvarme. Den murede garage anvendes i dag som hobby- og aktivitetsrum og giver mange anvendelsesmuligheder. Ingen bopælspligt gør ejendommen attraktiv både som helårsbolig, flexbolig eller feriehus.

#### Indeh.:

Bryggers/fyrrum m/luft til vand varmepumpe, install. til vaskemaskine.

Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer.

Lys stue med brændeovn og udg. til fliseterrasse og have.

Soveværelse.

2 børneværelser, hvoraf det ene med udg. til træterrasse.

Stort rummeligt flisebadeværelse med brus og gulvvarme.

P-plads på egen grund.

Ligger nær indkøb, off. transport og et smut fra stranden.

Tæt på det hele og alligevel meget privat.

En bolig der kræver et minimum af vedligeholdelse.

#### 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: Gurli Hansen

Adresse: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026



Stue



Stue



Alrum



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026



Gang



Badeværelse



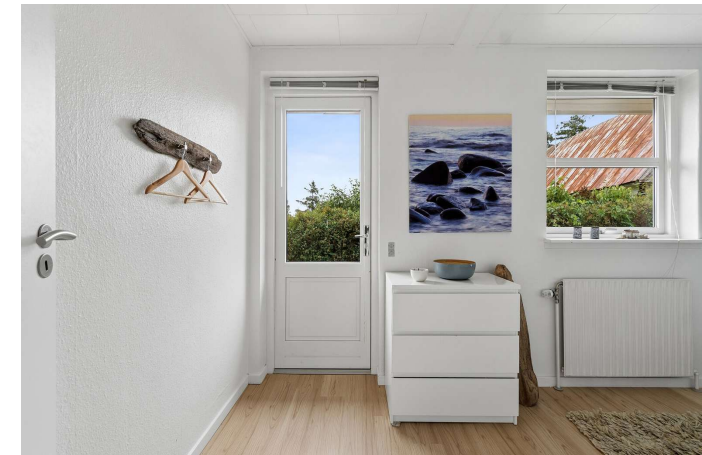
Soveværelse



Bryggers



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Set fra haven



Adresse: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

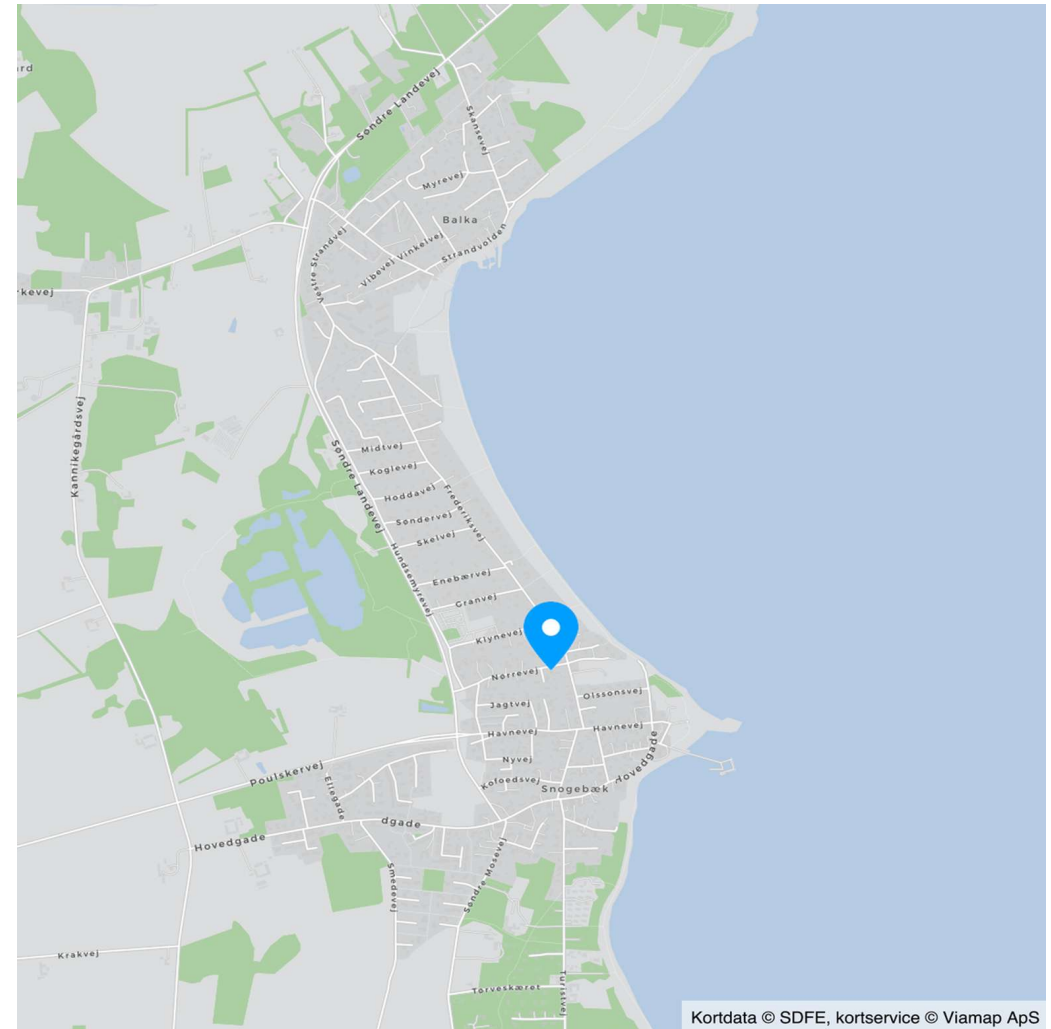
Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Bornholm  
Matr.nr.: 107f Povlsker  
BFE-nr.: 5156489  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.508.000  
Grundværdi: 870.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.206.400  
Grundlag for grundskyld: 696.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 753 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 207.B.01 - Snogebæk nord

Mulighed for flexboligstatus

i h.t. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (LG ), Køle/fryseskab (Scan cool), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Ciarra), Komfur (Keramisk - Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Svamp og Insekt

Svamp- og insektforsikring omfatter ikke sobbelt terrassedør i stue på grund af trænedbrud samthavehus 19 m2 på grund af træ mod jord.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 4.905 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe luft til vand mrk. Bosch

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: 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 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.153	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	7.447	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Miljøafgift - helårs	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Renovationsgebyr - helårs	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	252	I alt	kr.	2.124.572
Skorstensfejning	kr.	1.192			
Husforsikring	kr.	4.032	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.177			

**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: Nørrevej 17A, Snogebæk, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 20203701  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 09.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 625.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afgiftspantebrev opr. 625.000 kr.	0	01.07.2026

# 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

Bolighandler kræver professionel indsigt i både salg, finansiering, forsikring og lokale markedsforhold, samtidig med at man skal forstå og værdsætte mennesker og deres værdier. Det - og meget mere, får du, når du sælger gennem din lokale RealMægler.

Hos RealMæglerne Gurli Hansen møder du et dynamisk team med mange års erfaring med køb, salg og finansiering af boliger.

Vi kan som selvstændige og lokale ejendomsmæglere skræddersy et salgsforløb, som er tilpasset dig og din bolig. Vi arbejder sammen med dig - og vores samarbejdspartnere arbejder sammen med os for at finde den bedst mulige løsning.