

REAL



Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.550	Grund m ²	806
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **437-0183**

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: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026



Moderne etplansvilla med separat børne- og forældreafdeling

På Tingholm 23 i Guderup venter en moderne, særdeles detaljerig og komfortorienteret familievilla fra 2019, hvor gode materialevalg, energirigtige løsninger og funktionel indretning går hånd i hånd. Villaen er opført i ét plan og byder på en attraktiv planløsning med separat børne- og forældreafdeling, tre gode værelser, to badeværelser samt et stort og åbent opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue smelter naturligt sammen og danner de perfekte rammer for familielivet. Boligen byder desuden på gulvvarme i hele huset, Nilan ventilationsanlæg, afkalkningsanlæg og centralstøvsuger, mens solceller og energimærke A2015 understreger den moderne og energievidste profil.

Man træder ind i den lyse og indbydende entré, som ligger i direkte forbindelse med det praktiske bryggers. Her er der god plads til overtøj og opbevaring, ligesom vaskefaciliteterne er godt placeret tæt ved indgangen. Fra entréen ledes man videre til to gode værelser og det ene af boligens badeværelser, som tilsammen danner en oplagt og velfungerende børneafdeling.

Videre frem åbner huset sig op til boligens naturlige samlingspunkt. Det store køkken-alrum og stuen ligger i åben forbindelse og skaber et lyst og indbydende opholdsmiljø med plads til både madlavning, hverdag og hyggelige stunder med familie og gæster. Køkkenet er fra HTH og byder på god bord- og opbevaringsplads, mens et separat viktualierum i forbindelse med køkkenet giver ekstra plads til kolonialvarer, køkkenmaskiner og øvrig opbevaring.

Fra alrummet er der direkte udgang til det store terrassemiljø, hvor en del er overdækket, hvilket giver en rigtig god forbindelse mellem inde- og udelivet og skaber mulighed for at nyde haven og udelivet gennem en stor del af året.

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: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026

Herfra er der samtidig et dejligt kig over den velholdte have, som giver gode rammer for både leg, afslapning og sommerens hyggelige stunder.

Fra stuen er der adgang til boligens tredje værelse, som sammen med eget badeværelse udgør en oplagt forældreafdeling. Begge badeværelser fremstår moderne og er indrettet med HTH-inventar, så der er en gennemgående stil i boligens faste elementer.

Udendørs fortsætter de gode og velholdte rammer. Til ejendommen hører en dobbelt carport med et stort helårsisoleret værksted, som giver rigtig gode muligheder for opbevaring, hobbyprojekter og lignende. Hertil kommer yderligere to skure, der gør det nemt at finde plads til haveredskaber, cykler, havemøbler og andet udstyr.

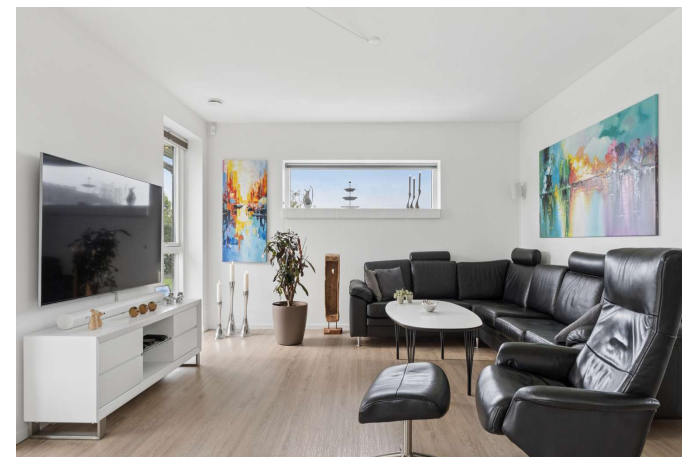
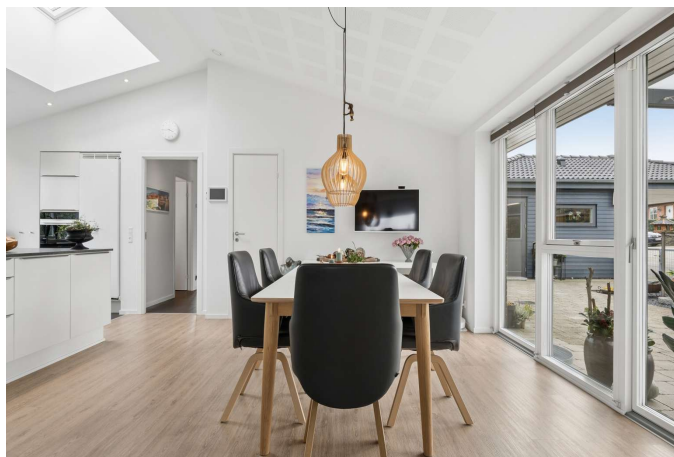
Tingholm ligger i et familievenligt kvarter i Guderup, hvor mange af hverdagens funktioner findes tæt på. I byen er der både skole, dagtilbud, indkøb og lægehus, ligesom Guderup har et aktivt foreningsliv og gode muligheder for sport og fritidsaktiviteter. Aktivitetspark Guderup byder blandt andet på grønne områder og vandrestier, mens Egen Sø og den lange Nørreskov giver fine muligheder for ture ud i naturen. Samtidig ligger Guderup centralt på Als med gode forbindelser mod både Nordborg og Sønderborg.

Her får I kort sagt en moderne og energieffektiv familievilla med en perfekt planløsning, høj komfort, gode opbevaringsmuligheder og en naturlig sammenhæng mellem inde- og udelivet. En gennemført bolig med gennemtænkte løsninger hele vejen rundt – lige til at flytte ind i og nyde fra første dag.

Adresse: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

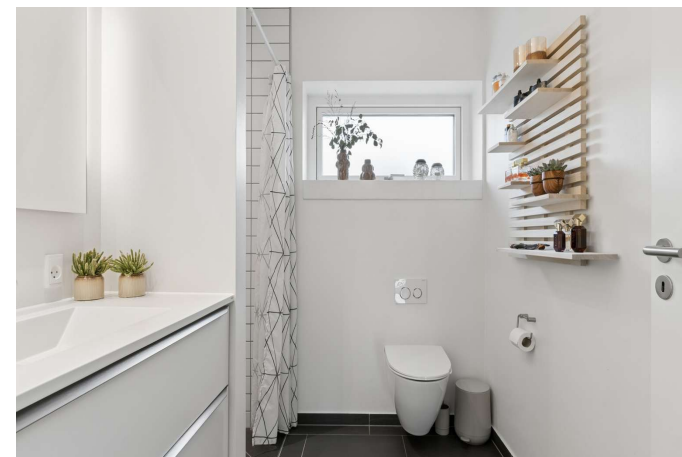
Dato: 04.10.2026



Adresse: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026



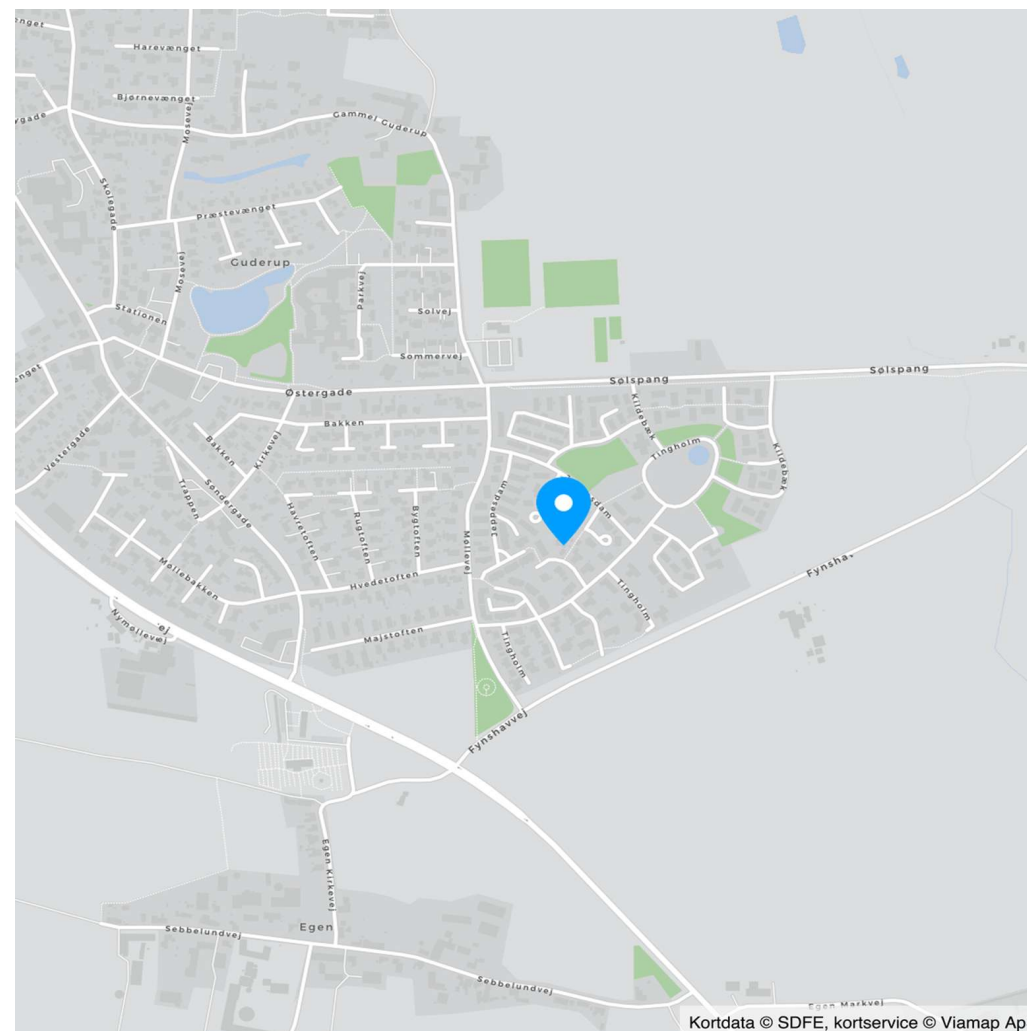
Adresse: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1016 Guderup, Egen
BFE-nr.: 8308107
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.650.000
Grundværdi: 283.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.320.000
Grundlag for grundskyld: 226.400

Arealer**

Grundareal: 806 m²
Boligareal i alt: 135 m²

Øvrige arealer:
Carport: 60 m²
Udhus: 14 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

- Nr. 1: 23.02.1999 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder be- stemmelser om salg
- Nr. 2: 23.02.1999 - Dok om forbud mod brug af pesticider og kunstgød- ning
- Nr. 3: 19.07.1999 - Lokalplan nr 169
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 1.1.012.B - Boligområde ved Tingholm og Jeppesdam, Guderup
Lokalplan - Boligområde ved Jeppesdam, Tingholm og Kildebæk i Guderup, Nordborg
Lokalplan 169 - Boligområde ved Møllevvej i Guderup

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):

Køle/fryseskab (Asko), Emhætte (Silverline), Kogeplade (Witt), Ovn (Bauchnet), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring
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.: 8.600 Forbrug: 7 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
 Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.732
Grundskyld	kr.	3.056
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	197
Husforsikring	kr.	4.930

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.977
I alt	kr.	2.419.227

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. 18.596

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: Tingholm 23, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 437-0183
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 04.10.2026

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 hvilen- de 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. 5: hovedstol kr. 1.290.000
Nr. 6: hovedstol kr. 293.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finan- siering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Solceller

Der er registreret et 1 kW solcelleanlæg på ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR

Antenne- og internet

The logo for REAL, featuring the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

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