



REAL

Sømadevej 6, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	699.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.152	Grund m ²	1.088
Byggeår	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0091**

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: Sømadevej 6, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 28.06.2026



Indflytningsklar familievilla med parklignende have, værksted og skønne terrasser

Velkommen til en lys og indbydende villa med en god og funktionel planløsning, der passer perfekt til både familien og parret, der ønsker plads og fleksibilitet i hverdagen.

Boligen rummer en rummelig stue i åben forbindelse med spisestuen, hvor et dejligt lysindfald skaber en varm atmosfære. Herfra er der udgang til et skønt terrassemiljø. Køkkenet er centralt placeret med god arbejdsplads og adgang til bryggers. Alrummet forbinder boligen og giver adgang til et ekstra værelse, oplagt som kontor eller gæsteværelse.

Planløsningen byder desuden på to separate værelsesafdelinger – ideelt til både børn og voksne – samt to badeværelser. På førstesalen findes en hyggelig repos/stue, der giver ekstra opholdsplads.

Udendørs venter en flot, parklignende have med flere skønne terrassemiljøer, hvor solen kan nydes hele dagen. Herudover får du gode udendørsfaciliteter med både carport og værksted – perfekt til hobby og opbevaring.

Området

Ejendommen er beliggende i rolige og naturskønne omgivelser i Nordborg med kort afstand til indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Her er et trygt lokalmiljø og nem adgang til skov og vand.

En ideel bolig for dig, der søger en indflytningsklar villa med god planløsning og skønne udearealer.

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 28.06.2026



Køkken



Køkken



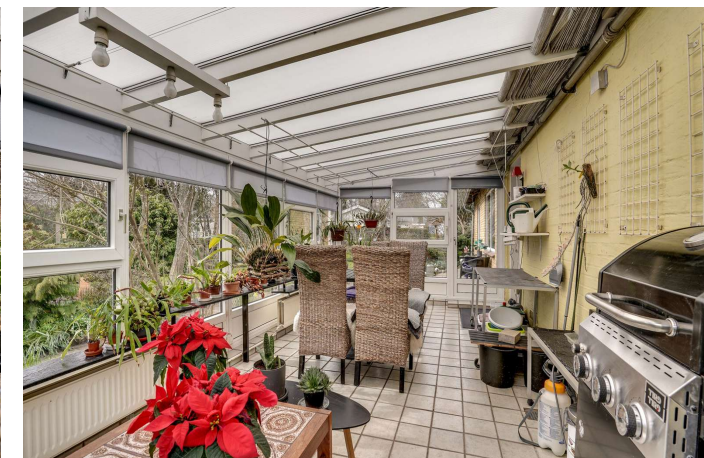
Køkken



Alrum



Udestue



Udestue

Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 28.06.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Soveværelse



Stue/værelse



Badeværelse



Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

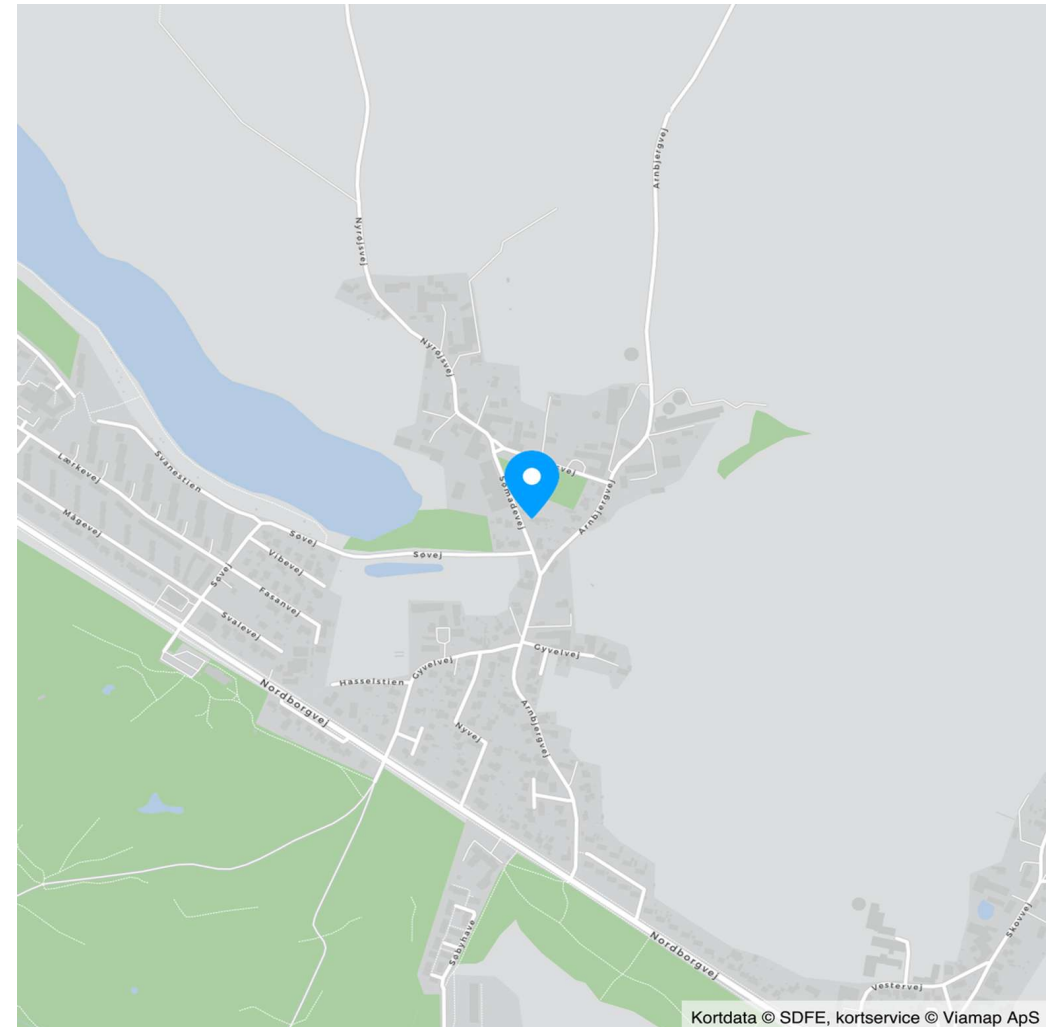
Sagsnr.: 437-0091
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 28.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 358 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.: 5295782
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 433.000
Grundværdi: 107.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 346.400
Grundlag for grundskyld: 85.600

Arealer**

Grundareal: 1.088 m²
Boligareal i alt: 167 m²
Øvrige arealer:
Carport: 13 m²
Udhus: 32 m²
Drivhus: 9 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: 09.06.2004 - Dok. om byggeretsligt skel. Till. matr. nr. 42 og 359

Planer

Kommuneplan 1.4.001.G - Blandet bolig og erhverv i Lavensby

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 (Gram), Komfur (Gram), Emhætte (Voss), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 28.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.767	Kontantpris	kr.	699.000
Grundskyld	kr.	1.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	185	I alt	kr.	714.467
Husforsikring	kr.	7.038	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.	13.826			

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: Sømadevej 6, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 28.06.2026

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. 530.000
Nr. 3: hovedstol kr. 75.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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