

Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**151**
Kontant	**1.599.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.424**	Grund m^2	**1.014**
Byggeår/ombygget	**1977/1999**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **437-0204**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
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: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026



Indflytningsklar familievilla i ét plan med skønne terrassemiljøer og gode garagefaciliteter

På Kirsebærhaven 5 i Nordborg venter en særdeles indbydende familievilla, hvor lyse opholdsrum, en gennemtænkt planløsning og skønne udemiljøer går op i en højere enhed. Her får I en flot og løbende moderniseret villa i ét plan, der fremstår lys, velholdt og indflytningsklar. Boligen byder på fire gode værelser, et stort åbent alrum og stue, en hyggelig udestue samt en rummelig garage med tilhørende værksted, der i dag er indrettet som bar og aktivitetsrum. Hertil kommer en dejlig have med flere skønne terrassemiljøer – alt sammen i et roligt og familievenligt villakvarter.

Indenfor bydes I velkommen i en lys og indbydende atmosfære, hvor I naturligt ledes videre til husets hjerterum. Her smelter det rummelige alrum og stuen sammen i et dejligt opholdsmiljø med god plads til både sofaafdeling og det store spisebord. De gode lysforhold og den åbne indretning skaber en skøn fornemmelse af luft og rummelighed, mens det lyse og velholdte køkken ligger i naturlig forbindelse med alrummet og byder på mulighed for en hyggelig spiseplads til hverdagens måltider.

Fra stuen er der adgang til den hyggelige udestue, som tilfører boligen endnu et dejligt opholdsrum med udsigt til haven. Her kan I nyde årstidernes skiften og forlænge de lune sommeraftener, mens den direkte udgang til terrassen skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udelivet.

Villaen byder på en særdeles velfungerende planløsning, hvor tre gode værelser ligger samlet i husets modsatte ende og skaber en naturlig opdeling mellem opholdsrum og værelsesafdeling. Værelserne giver gode indretningsmuligheder til både børnefamilien og dem, der ønsker hjemmekontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et flot, moderne badeværelse, et separat gæstetoilet samt et stort bryggers med gode opbevaringsmuligheder, rigelig bordplads og mulighed for vaskefaciliteter i højden.

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: Dorthe Seeberg Haurum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026

Udenfor venter en hyggelig have med flere dejlige terrassemiljøer, hvor solen kan nydes dagen igennem. Her er der plads til både afslapning, grillhygge og lange sommeraftener med familie og venner. Ejendommens store garage med tilhørende værksted, der i dag fungerer som bar og aktivitetsrum, giver spændende muligheder for både hobbyprojekter og fritidsinteresser. Hertil kommer et integreret skur samt yderligere skurplads til opbevaring.

Beliggenheden i Nordborg fuldender den attraktive helhed. Her bor I i et roligt og familievenligt villakvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Samtidig byder området på skøn natur med både skove, søer og dejlige kyststrækninger, mens de gode forbindelser til resten af Als og Sønderborg gør hverdagen nem for både børnefamilien og pendleren.

Kirsebærhaven 5 er en lys og indflytningsklar familievilla, hvor en gennemtænkt indretning, gode faciliteter og skønne udemiljøer skaber de perfekte rammer om familielivet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

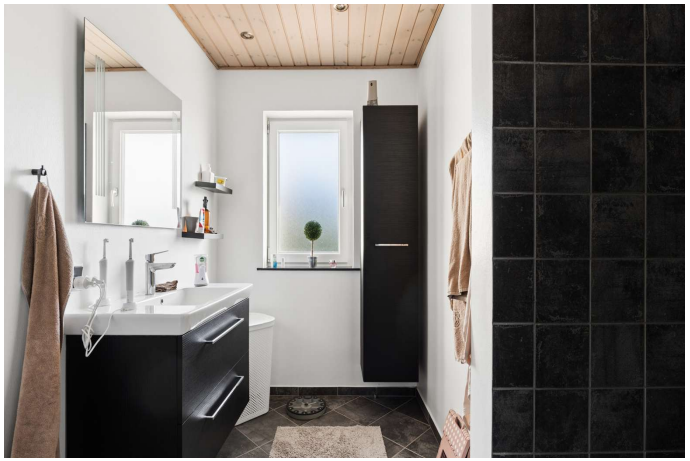
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

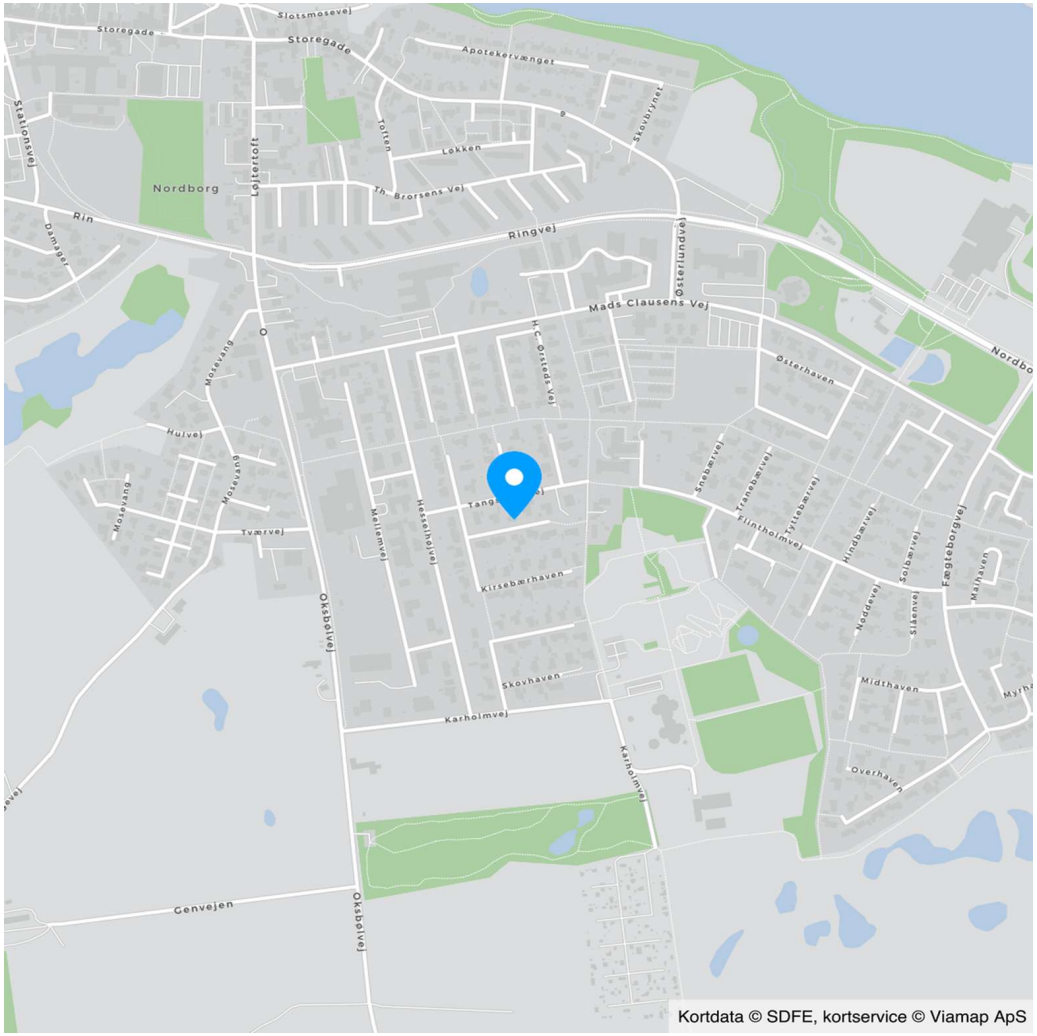
Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	992 Nordborg
BFE-nr.:	5787700
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1977/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	978.000
Grundværdi:	192.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	782.400
Grundlag for grundskyld:	153.600

Arealer**

Grundareal:	1.014 m²
Boligareal i alt:	151 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	78 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.

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

Køleskab (Samsung), Kogeplade (AEG), Emhætte (Ukendt), Ovn (Samsung), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 05.10.1973 - Byplanvedtægt nr. 5, Vedr 204, 830
- Nr. 2: 17.01.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 16.01.1978 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 22.09.1995 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 1.9.001.B - Boligområde ved Tangsholmvej, Skovhaven og Niels Bohrs Vej mfl., Svenstrup
Lokalplan BY5-523 - Boligområde i Østerlund

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 15 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Brændeovn er ikke registreret i BBR
Skur er ikke registreret i BBR
Udestue er ikke registreret i BBR
Garage: Arealerne i bygningen vedr. 2, stemmer ikke overens med BBR, arealerne er større end angivet.

Antenne- og internet
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.

Brændeovn med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 437-0204
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 07.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.990
Grundskyld	kr.	2.074
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	208
Husforsikring	kr.	6.468
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.092

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.619.867

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Kirsebærhaven 5, 6430 Nordborg Kontantpris: kr. 1.599.000	Sagsnr.: 437-0204 Ejerudgift/md.: kr. 1.424	Dato: 07.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 1.124.000 Nr. 6: hovedstol kr. 385.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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