

REAL



Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	144
Kontant	2.299.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.607	Grund m ²	1.626
Byggeår	1996		

Sagsnr. **437-0111**

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: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026



Attraktivt poolsommerhus med stærk udlejning i populære Købingsmark

På Vandstedet 19 får du en sjælden mulighed for at overtage et særdeles velholdt og veludlejet poolsommerhus i et af Als' mest eftertragtede ferieområder. Her kombineres feriestemning, privat beliggenhed og en stærk udlejningshistorik i en attraktiv investering, hvor meget af arbejdet allerede er gjort. En oplagt mulighed for køberen, der ønsker en velfungerende og dokumenteret *plug-and-play business case*.

Sommerhuset har i 2025 genereret en ejerindtjening på hele 259.614 kr. inkl. forbrug, og allerede nu er der bookinger for 155.802 kr. inkl. forbrug i 2026, hvilket understreger husets popularitet blandt feriegæster.

Ejendommen ligger særdeles attraktivt på en stor og ugeneret naturgrund på hele 1.626 m², omgivet af høje træer, som skaber en privat og fredelig ramme om ferielivet. Fra huset er der kort afstand til den børnevenlige sandstrand ved Købingsmark, hvor både børn og voksne kan nyde sommerdagene ved vandet.

Indretningen er ideel til større familier og udlejning. Husets naturlige samlingspunkt er det store, lyse opholdsrum med køkken, alrum og stue i åben forbindelse. Herudover byder huset på 5 gode værelser, hems, 2 badeværelser samt et skønt wellnessområde med indendørs pool, spa og sauna, som er med til at sikre en høj udlejningsværdi året rundt.

Købingsmark er et særdeles populært sommerhusområde kendt for sin flotte kystlinje, rolige omgivelser og gode badestrand. Området tiltrækker hvert år mange feriegæster, som nyder den smukke natur, de gode aktivitetsmuligheder og nærheden til oplevelser som Universe Science Park, Dyvig Havn og resten af det naturskønne Nordals.

Et indbydende poolsommerhus med dokumenteret indtjening, attraktiv beliggenhed og stærkt udlejningspotentiale – perfekt til dig, der ønsker både feriehygge og en sund investering.

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: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

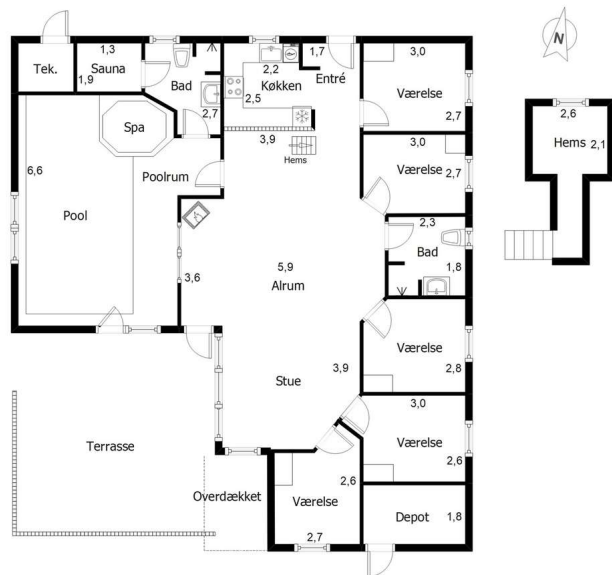


Værelse

Adresse: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

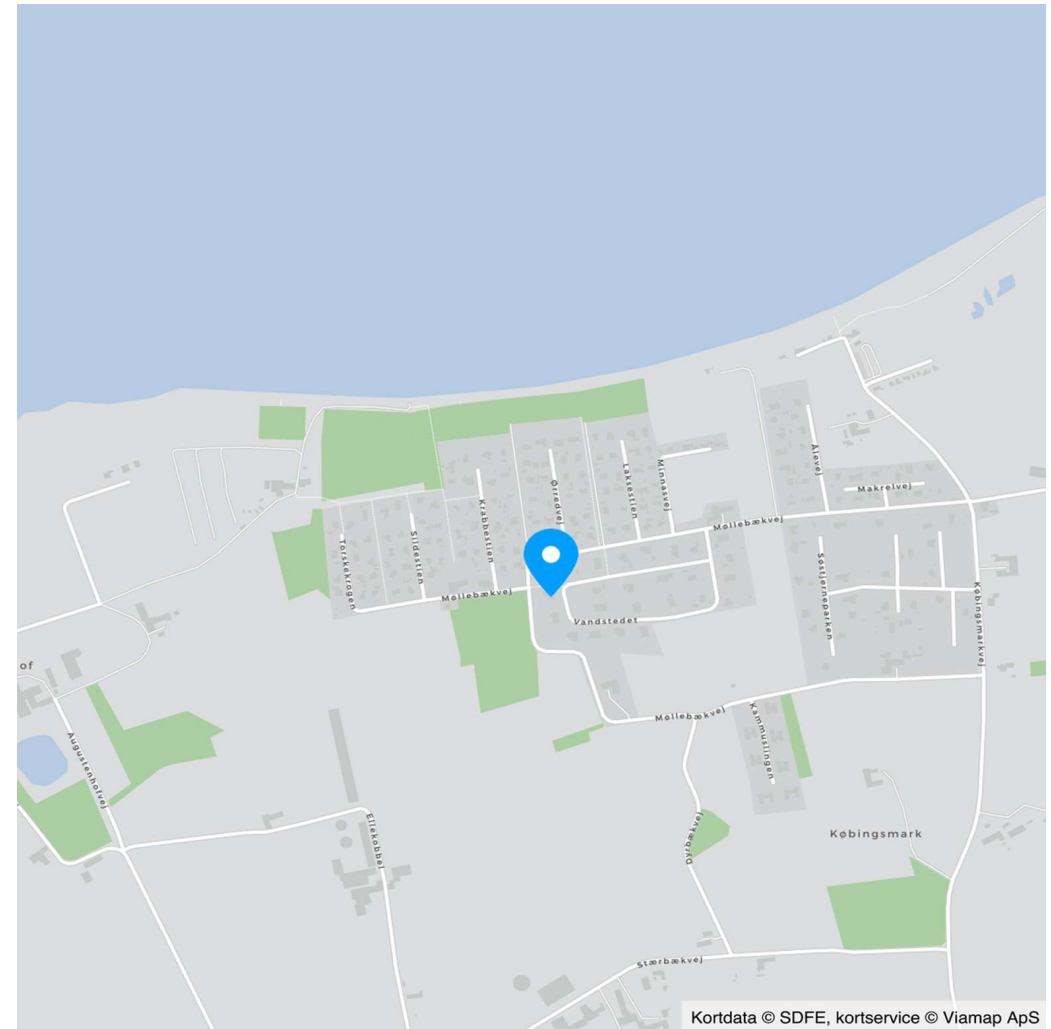
Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning





Adresse: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 645 Pøl, Nordborg
BFE-nr.: 7886483
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.618.000
Grundværdi: 311.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.294.400
Grundlag for grundskyld: 248.800

Arealer**

Grundareal: 1.626 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 8 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 1.5.001.S - S01
Lokalplan 112-1 - Sommerhusområde ved Købingsmark

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 (AEG), Komfur (Gram), Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Fryser (AEG)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejs

Vand: Alment 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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.601	Kontantpris	kr.	2.299.000
Grundskyld	kr.	3.359	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	2.322.717
Rottebekæmpelse	kr.	164			
Grundejerforening	kr.	1.000	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		
Husforsikring	kr.	3.804			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.280			

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: Vandstedet 19, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 15.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 885.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Udlejning

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Dancenter

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Solcelleanlæg

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen.

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