



REAL

Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	749.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.370	Grund m ²	740
Byggeår	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0152**

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: Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0152
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 09.09.2026



Indflytningsklar villa med fire værelser, skønt lysindfald og hurtig overtagelse

På Kirketoften 12 venter en yderst velindrettet og indflytningsklar villa, som løbende er blevet renoveret og fremstår lys, indbydende og klar til nye ejere. Her er mulighed for hurtig overtagelse, så drømmen om et nyt hjem hurtigt kan blive til virkelighed.

Huset ligger godt placeret på grunden og byder på skønne, lyse rum med et dejligt naturligt lysindfald. Planløsningen er særdeles funktionel med en rummelig stue i åben forbindelse med alrummet, mens køkkenet ligger centralt og praktisk i opholdsafdelingen. Her er god plads til både hverdagsliv, middage og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra entréen fortsætter boligen til en fordelingsgang, der giver adgang til det pæne badeværelse og 3 gode værelser og et stort bryggers. Det største værelse rummer mange muligheder og kan eksempelvis indrettes som forældresoveværelse, aktivitetsrum eller hjemmekontor. Garagen fuldender boligen og giver ekstra plads til både bil og opbevaring.

Villaen er løbende moderniseret med blandt andet nyere vinduer samt indvendige og udvendige døre fra 2010. Derudover er der etableret nyere isolering, gulvvarme og flotte trægulve i stuen og to af værelserne også fra 2010.

Kirketoften ligger i Svenstrup på Nordals, hvor rolige og landlige omgivelser går hånd i hånd med nærheden til Nordborg, hverdagens fornødenheder og den smukke alsiske natur. Her får I fredelige rammer om familielivet og et hjem, der er lige til at flytte ind i.

Sælger oplyser, at de har udbedret punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, og 11 i elinstallationsrapporten. Kontakt ejendomsmægler for nærmere oplysninger.

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.

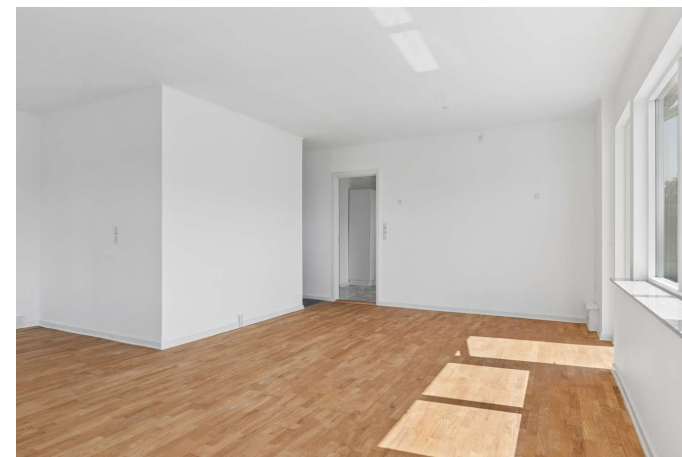
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0152
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

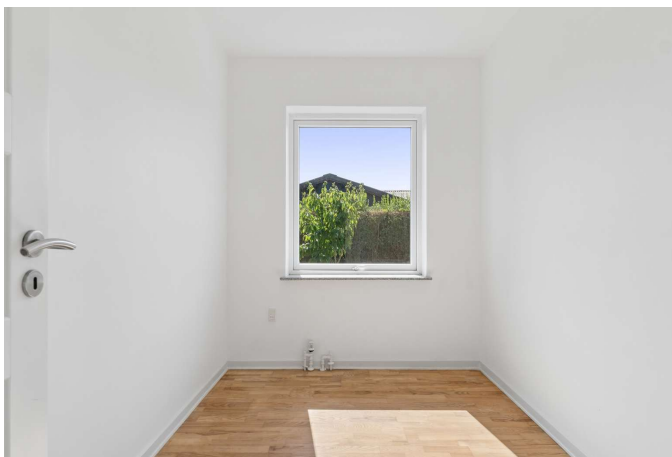
Dato: 09.09.2026



Adresse: Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0152
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 09.09.2026



Dato: 09.09.2026



Adresse: Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0152
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 416 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup
BFE-nr.: 5298116
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 557.000
Grundværdi: 150.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 445.600
Grundlag for grundskyld: 120.000

Arealer**

Grundareal: 740 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Garage: 21 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 1.8.002.B - Boligområde ved Kløvertøften, Kirketoften og Skoletøften, Svenstrup

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, Emhætte, Kogeplade, Ovn, Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0152
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg
 Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0152
 Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 09.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.273	Kontantpris	kr.	749.000
Grundskyld	kr.	1.620	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	763.417
Rottebekæmpelse	kr.	162	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.	4.778			
Ydelse - Fjernvarme	kr.	3.250			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.435			

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: Kirketoften 12, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0152
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 09.09.2026

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 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. 429.000
Nr. 2: hovedstol kr. 30.000
Nr. 3: hovedstol kr. 46.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo for REAL, consisting of 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