



REAL

Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	131
Kontant	699.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.085	Grund m ²	973
Byggeår/ombygget	1961/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0093**

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: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 15.06.2026



Solid villa med god planløsning og masser af muligheder

På Bogfinkevej 19 i Langesø finder du et solidt kvalitetsbyggeri med en god og funktionel planløsning – et oplagt starterhus eller en spændende mulighed for dig, der ønsker at sætte dit eget præg. Ejendommen fremstår med et stærkt udgangspunkt og mulighed for hurtig overtagelse, så næste kapitel kan begynde med det samme.

Boligen byder velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til badeværelse, værelsesafdeling og husets opholdsrum. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet, som naturligt samler familien i hverdagen, mens stuen giver plads til hyggelige stunder og har direkte udgang til den overdækkede terrasse. Derudover rummer stueplan et soveværelse samt to gode værelser, hvilket giver en praktisk indretning for både par, den lille familie eller som udlejningsejendom.

Kælderen er særdeles anvendelig og byder på flere disponible rum samt et ekstra badeværelse – perfekt til hobby, opbevaring, vaskefaciliteter eller ekstra fleksible kvadratmeter i hverdagen. Udendørs får du en carport, redskabsrum, cykelskur og en lukket, privat have, der er nem at holde og indbyder til rolige stunder under åben himmel.

Beliggenheden er rigtig god med kort afstand til hverdagens fornødenheder, og Nordals Idrætscenter ligger lige om hjørnet. Her bor du i et roligt område med nem adgang til fritidsaktiviteter, indkøb, skole og de naturskønne omgivelser, som Nordals er kendt for.

En mulighedsrig ejendom med masser af potentiale – klar til nye ejere med visioner.

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: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 15.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken-Alrum



Stue



Stue

Adresse: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 15.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

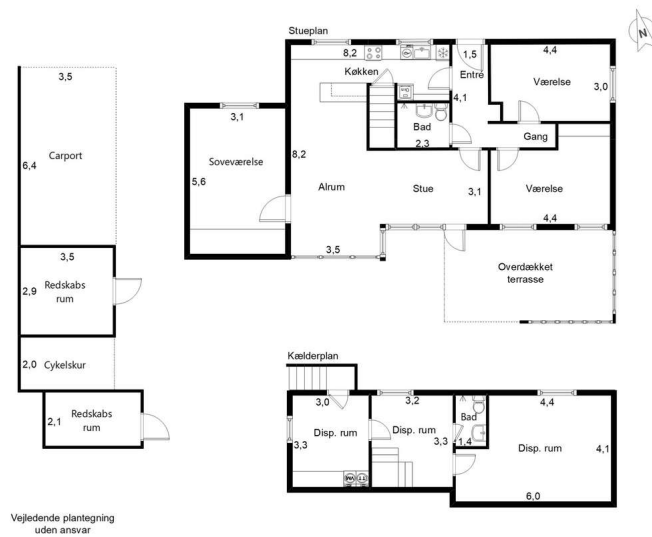


Værelse

Adresse: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

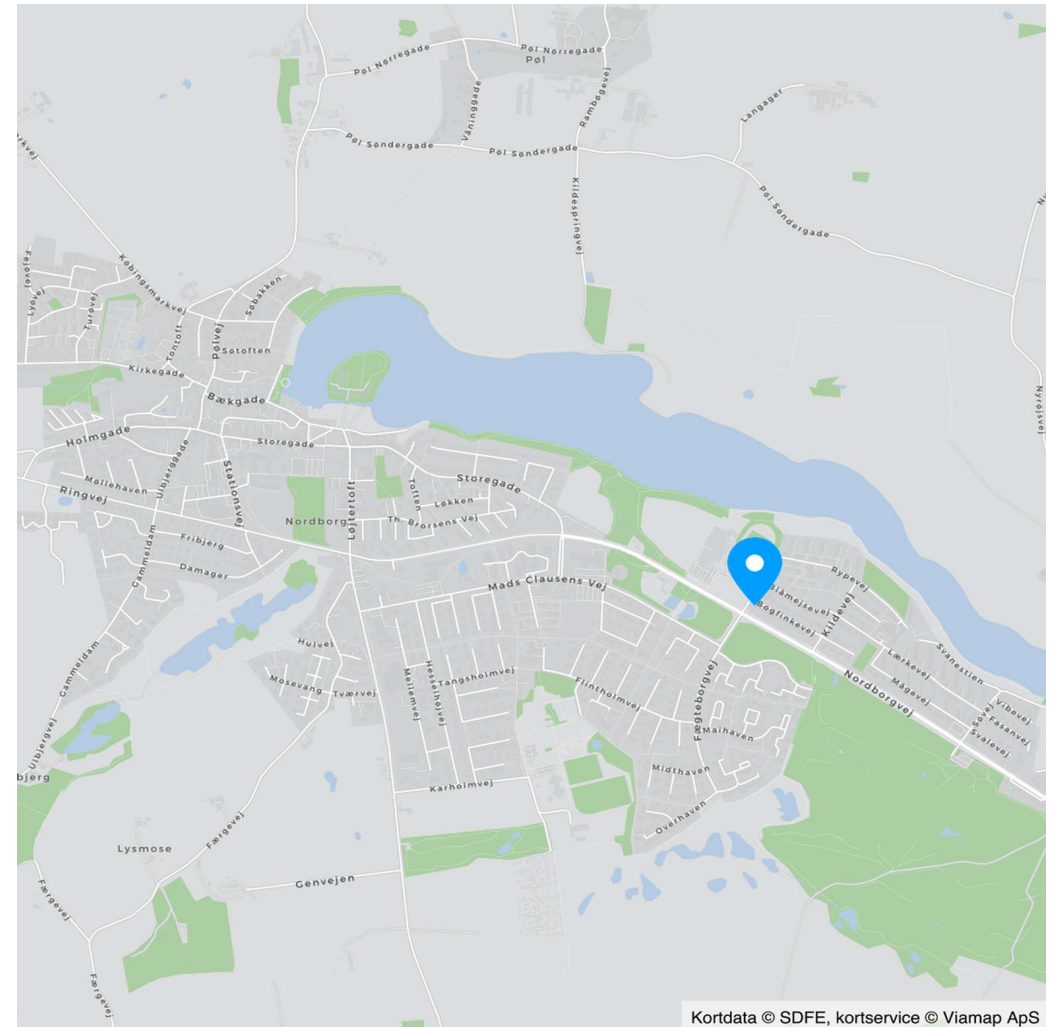
Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	408 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.:	5295832
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	730.000
Grundværdi:	158.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	584.000
Grundlag for grundskyld:	126.400

Arealer**

Grundareal:	973 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Carport:	18 m ²

** 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: 04.06.1980 - Dok om byggelinier mv vedr. 5 Forprioritet
- Nr. 2: 08.07.1980 - Dok om adgangs begrænsning mv vedr. 5 Forprioritet

Planer

Kommuneplan 1.4.001.B - Boligområde ved Kildevej, Langesø

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):

Efter aftale, Opvaskemaskine (Defekt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

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

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.600 Forbrug: 30 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 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: Energimærke D



Adresse: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	2.978
Grundskyld	kr.	1.706
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Husforsikring, anslået	kr.	4.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.016

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	713.117

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.



Adresse: Bogfinkevej 19, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0093
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

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. 3: hovedstol kr. 1.006.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR.
Skur/udhuse bag carport er ikke anført i BBR.

Olietank

Der er registreret en afblændet nedgravet olietank på ejendommen.

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.

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