

Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**160**
Kontant	**699.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.302**	Grund m^2	**1.027**
Byggeår/ombygget	**1952/2000**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **437-0180**

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026



Stor familievilla med lyse opholdsrum og flot parklignende have

På Rugløkke 7 i Nordborg venter en stor og indbydende villa, hvor lyse og rummelige opholdsrum, en funktionel planløsning og en helt særlig grøn have går op i en højere enhed. Her får familien masser af plads at udfolde sig på med tre store værelser, et dejligt køkkenalrum, to badeværelser og en særdeles anvendelig kælder med et væld af muligheder. Udenfor venter en fantastisk, parklignende have, hvor store, flotte træer, frodig beplantning og hyggelige terrassemiljøer skaber en grøn oase med en vidunderlig følelse af privatliv. Her er der plads til både familieliv, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Allerede når man træder ind i villaens entré, fornemmer man den indbydende atmosfære og de gode pladsforhold, som kendetegner boligen. Herfra fortsætter man naturligt ind i det store, lyse køkkenalrum, hvor der er god plads til både madlavning, en hyggelig spiseafdeling og samvær med familien. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber samtidig en smuk forbindelse til haven, hvor udsigten til de store, grønne træer næsten giver fornemmelsen af at sidde midt i naturen. Her kan årstidernes skiften nydes helt tæt på, mens de grønne omgivelser danner en stemningsfuld kulisse om hverdagens små og store øjeblikke. Fra entréen er der ligeledes adgang til et stort og lyst soveværelse med et dejligt kig til haven. Stueetagen fuldendes af et rummeligt og indbydende badeværelse, hvor både en stor, separat bruseniche, et dejligt badekar og dobbelt håndvask tilfører ekstra komfort og luksus til hverdagen.

På førstesalen fortsætter de gode pladsforhold, hvor et repos fordeler adgangen til to særdeles store og indretningsvenlige værelser. Begge værelser byder på dejlige lysindfald og en skøn udsigt over havens grønne omgivelser, mens det ene værelse desuden har sit eget walk-in-closet, som giver både praktisk opbevaringsplads og en ekstra følelse af luksus.

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026

Som en ekstra kvalitet byder villaen på en stor og særdeles anvendelig kælder, der giver familien endnu mere plads at gøre godt med. Her finder man hele tre gode disponible rum med et væld af anvendelsesmuligheder, så der er rig mulighed for at indrette sig efter egne ønsker og behov. Hertil kommer et stort og praktisk vaskerum med god plads til hverdagens gøremål samt endnu et lyst og pænt badeværelse. Kælderen tilfører dermed villaen en værdifuld fleksibilitet og ekstra plads til familiens mange behov.

Udenfor venter en af ejendommens helt store oplevelser. Den store, frodige have folder sig smukt ud i flere niveauer og fremstår som en lille privat park med en helt særlig atmosfære. Her omkranses grunden af store, flotte træer og grøn beplantning, som skaber en hyggelig og ugeneret stemning med masser af charme og sjæl. De forskellige niveauer giver haven karakter og danner små, hyggelige oaser, hvor man kan finde sin helt egen favoritplads i solen. Flere skønne terrassemiljøer inviterer til alt fra morgenkaffe og afslappende eftermiddage til sommerens grillmiddage med familie og venner. En del af terrassen er overdækket, så man kan nyde udelivet og den smukke udsigt over haven, selv når vejret viser sig fra sin mere omskiftelige side. Her får man et helt særligt uderum, hvor der er plads til både leg, afslapning og lange sommeraftener omgivet af grønne omgivelser. Til ejendommen hører desuden to praktiske skure, som giver god plads til haveredskaber, cykler og opbevaring.

Beliggenheden på Rugløkke giver samtidig en skøn kombination af grønne omgivelser og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Her er der kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og Nordborgs hyggelige bymiljø, mens Nordals' smukke natur, skove og kyststrækninger indbyder til gåture og udflugter året rundt. Man får dermed mulighed for at nyde den grønne idyl hjemme i haven uden at give afkald på nem adgang til hverdagens mange gøremål.

Rugløkke 7 er kort sagt en villa, der forener charme, rummelighed og naturskønne omgivelser på skønneste vis. Her får familien et dejligt hjem med plads til både hverdagens gøremål og livets store øjeblikke, mens den fantastiske, parklignende have skaber en helt særlig ramme om livet både inde og ude. En ejendom med et hav af muligheder, hvor nye minder venter på at blive skabt.

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

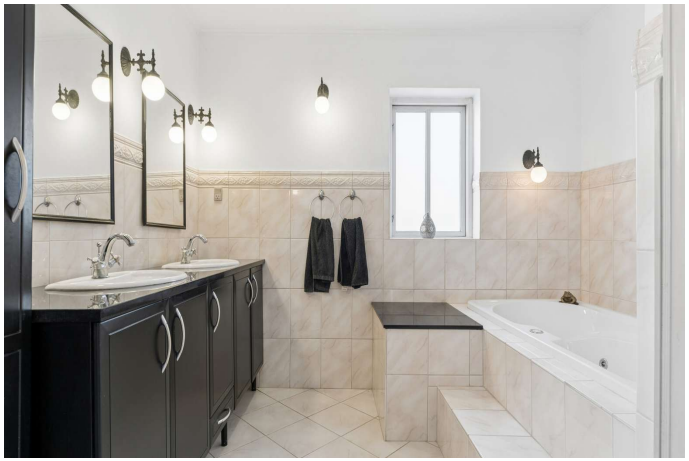
Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026








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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026








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

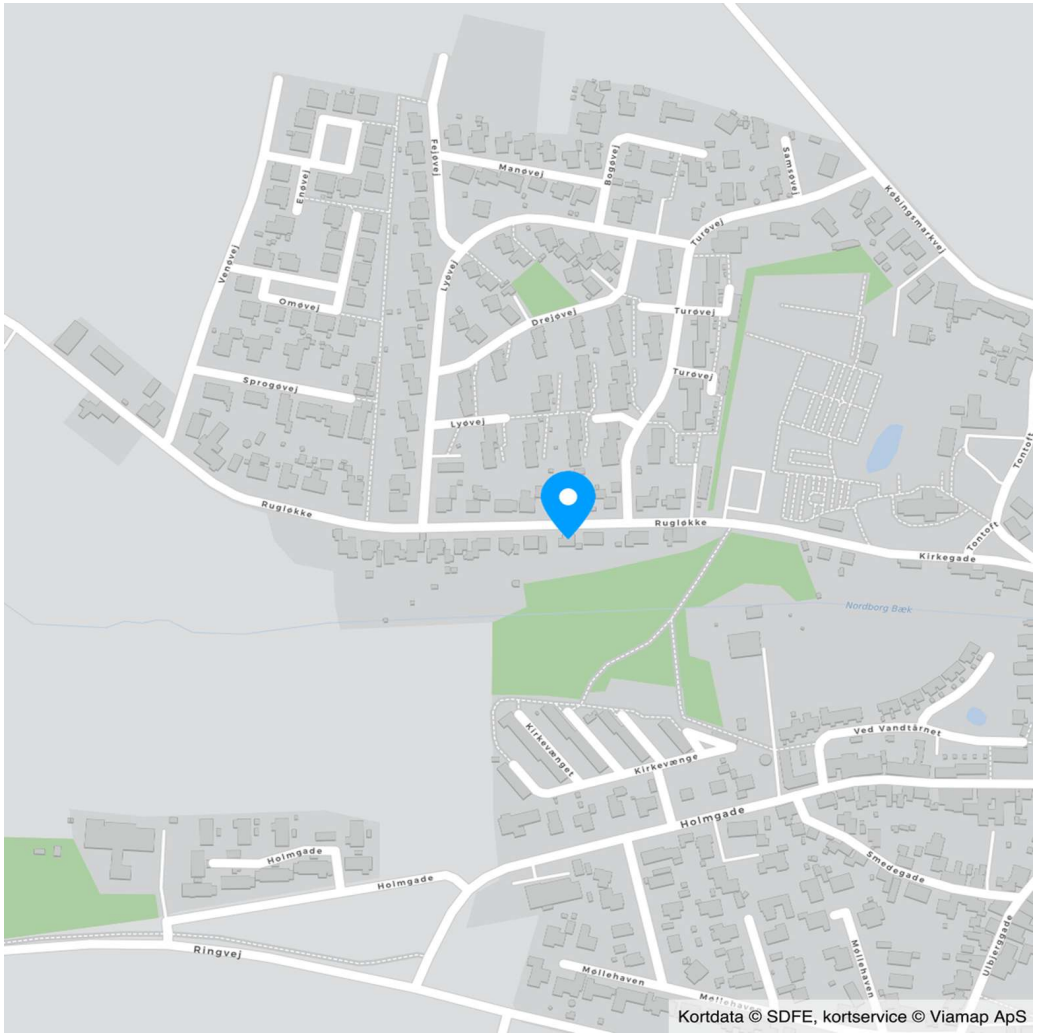
Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026



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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	209 Pøl, Nordborg
BFE-nr.:	5296787
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1952/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	547.000
Grundværdi:	117.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	437.600
Grundlag for grundskyld:	93.600

Arealer**

Grundareal:	1.027 m²
Boligareal i alt:	160 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	77 m²
Udhus:	17 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 - Planstrategi 2026
Kommuneplan 1.5.001.B - Boligområde ved Søtoften, Solbakken og Lyøvej, Nordborg

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):

Køle/fryseskab (Bauknecht), Komfur (Husqvarna), Emhætte (Best), Vaskemaskine (Wasco), Tørretumbler (Whirl-pool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 42.300 Forbrug: 42 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det reelle varmeforbrug er opgjort til kr. 16.853,28 for 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.232
Grundskyld	kr.	1.264
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	130
Husforsikring	kr.	7.041
Abonnement unit 10 år - Fjernvarme	kr.	1.275
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.622

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	714.467

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 23.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 740.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

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.

Kloakering
Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Der er registreret 7 værelser men der findes kun 5 på ejendommen
Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR.
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.
Skur i have: Bygningen er ikke anført i BBR.
Der er på BBR registreret centralvarme på ejendommen, men der er installeret fjernvarme.

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Antenne- og internet
Sælger oplyser at der er Fast Speed 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.

Fjernvarme
Der er installeret fjernvarme i huset med Abonnement på unit 10 år, som skal overtages af køber.
Ydelsen udgør en årlig betaling på kr. 1.275,00 inkl. moms. Beløbet er en del af de oplyste ejerudgifter i salgsopstillingen.
Der var pr. 1. januar 2026 et restbeløb på unit på i alt kr. 8.816,71 inkl. moms.

Sælger betaler etableringsomkostninger ved ejerskifte.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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