

Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**149**
Kontant	**845.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.295**	Grund m^2	**1.044**
Byggeår	**1960**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **437-0168**

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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000
Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295
Dato: 18.11.2026



Rummelig villa med flot energimærke A2010 og fantastisk udsigt til vandet

På Ravnsbjergvej 18 i Stevning venter en rummelig villa med en gennemtænkt planløsning, lyse opholdsrum og en formidabel udsigt over åbne marker og helt ud til vandet. Villaen er energioptimeret med luft-til-vand-varmepumpe, solceller og solfanger. Det giver et flot energimærke A2010 og en energiløsning, der er tænkt til fremtiden.

Indenfor leder entréen videre til husets naturlige samlingspunkt, hvor stue og alrum ligger i åben forbindelse. De store vinduespartier lader lyset strømme ind og indrammer landskabet, mens der er god plads til både et stort spisebord og en hyggelig sofaafdeling. Det lyse, velholdte Tvis-køkken ligger i forbindelse med alrummet, så samtalen ved bordet kan fortsætte, mens maden bliver gjort klar. Fra stuen træder I direkte ud på den store terrasse, hvor I bliver mødt af en fantastisk udsigt til markerne og vandet som baggrund. En betagende udsigt, der er endnu flottere i virkeligheden – den skal opleves! Stueplan rummer desuden et rummeligt soveværelse og et badeværelse.

På førstesalen bliver I mødt af et stort repos, der kan fungere som familiens ekstra stue, hjemmekontor eller legeområde, alt efter familiens behov. Førstesalen byder også på to gode værelser, hvorfra I kan nyde udsigten over markerne og vandet. Har I brug for et ekstra værelse, er der mulighed for at etablere det på førstesalen.

Kælderen supplerer boligen med et vaskerum, et separat toilet og flere disponible rum til opbevaring og hobbyprojekter. Her ligger også den rummelige garage på ca. 55 m² med adgang til huset, så I kan gå tørskoet ind fra bilen.

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: Morten Søndergaard

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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 18.11.2026

Haven fremstår flot og velholdt og danner en grøn ramme om villaen. Den fritliggende udestue giver jer et hyggeligt sted at trække ind, når aftenen bliver kølig. Her kan I sidde i læ og stadig nyde haven omkring jer. Et separat skur giver god plads til haveredskaber og udstyr.

I Stevning bor I i en landsby på Als med et aktivt lokalmiljø. Stevning Børnehus har både vuggestue og børnehave samt legeplads og boldbane, mens kulturhuset danner ramme om fællesspisning og søndagscafé. Den lokale idrætsforening byder på badminton og motionsgymnastik, og dagligvareindkøbene klares i nærliggende Guderup. Når I vil ud i naturen, fører stien fra Sandvig ind i Stevning Skov.

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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 18.11.2026








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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 18.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

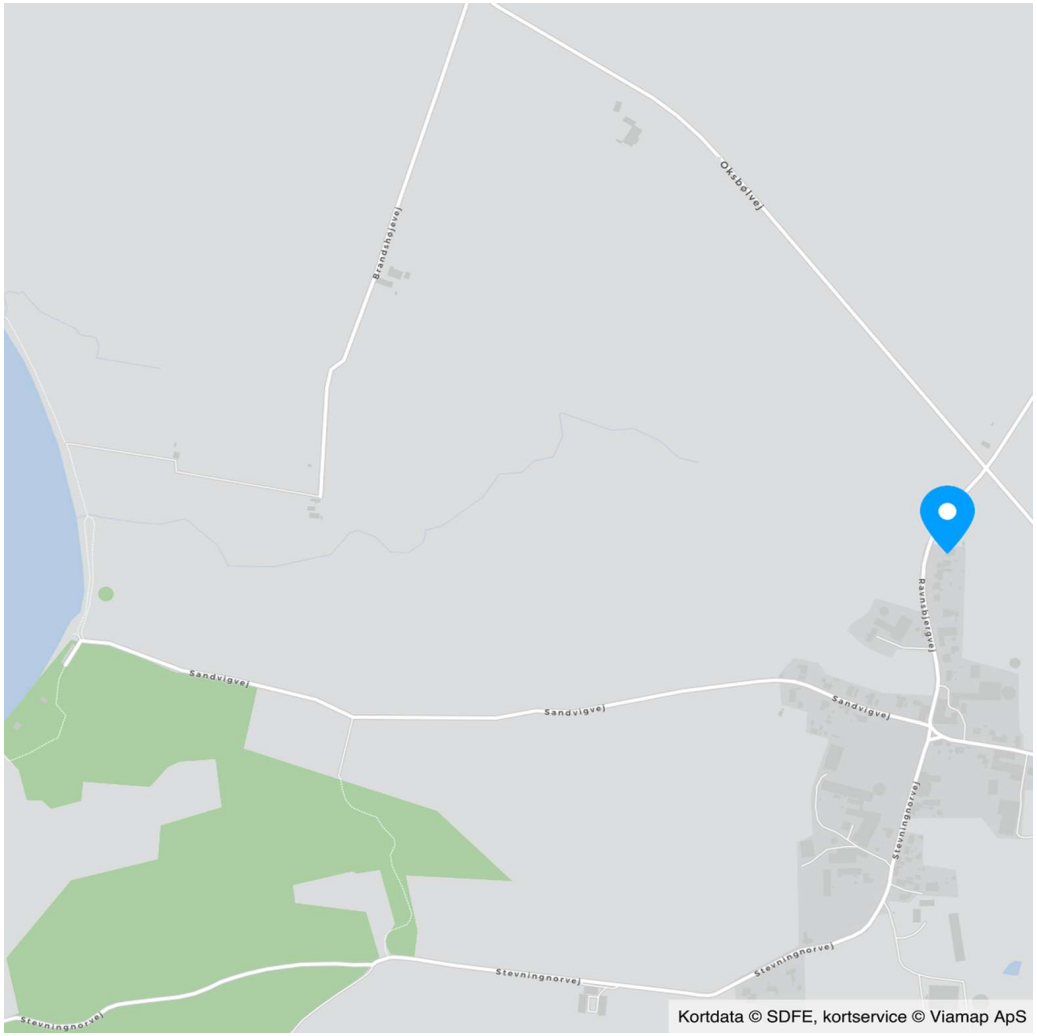
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 18.11.2026





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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	220 Stevning, Svenstrup
BFE-nr.:	5298431
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	688.000
Grundværdi:	137.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	550.400
Grundlag for grundskyld:	109.600

Arealer**

Grundareal:	1.044 m²
Boligareal i alt:	149 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	80 m²
Carport:	14 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
- Nr. 1: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer
Kommuneplan 1.7.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stevning

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 (Gorenje), Kogeplade (Brandt Blomberg), Ovn (Brandt Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Bosch)

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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 18.11.2026

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.: 14.000 Forbrug: 6.319 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Solpaneler
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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Beboelse: Bygningens kælderareal er større end anført på BBR.
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR
Der er registreret 7 værelser, men der findes kun 6 værelser på ejendommen, heraf 3 stuer.

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.

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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 437-0168
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.807
Grundskyld	kr.	1.480
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	131
Husforsikring	kr.	7.440
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.539

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	845.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	860.017

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: Ravnsbjergvej 18, Stevning, 6430 Nordborg Kontantpris: kr. 845.000	Sagsnr.: 437-0168 Ejerudgift/md.: kr. 1.295	Dato: 18.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 717.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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