



REAL

Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	1.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.898	Grund m ²	814
Byggeår/ombygget	1968/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6826**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 01.05.2026



Indbydende 1-plans villa med skønne udearealer i Nybøl

Velkommen til Østervænget 5 i Nybøl – en velholdt og løbende moderniseret 1-plans villa, beliggende i et roligt og familievenligt område i Nybøl, der fremstår indbydende og klar til nye ejere.

Boligen rummer 144 veludnyttede kvadrater og fremstår indbydende med flere moderniseringer foretaget de senere år. Blandt forbedringerne kan nævnes en skøn terrasse fra 2020, vandskuring af både hus og garage i 2021 samt et moderniseret køkkenalrum fra 2023, der i dag udgør hjemmets naturlige samlingspunkt.

Indenfor bydes man velkommen i entréen, der fordeler husets rum. Herfra træder man ind i det store, åbne opholdsrum, hvor køkken, alrum og stue er samlet i ét. Det moderne Vordingborg-køkken danner en naturlig ramme om hverdagen med god plads til både madlavning, spisebord og hyggeligt sofaområde. Fra opholdsrummet er der udgang til udestuen, som forlænger sæsonen og skaber en skøn overgang til haven og de hyggelige terrassemiljøer.

Boligen byder desuden på en separat værelsesafdeling med tre gode værelser, et badeværelse samt et ekstra toilet. Hertil kommer et rummeligt bryggers ligeledes med inventar fra Vordingborg.

Udendørs får I glæde af en dejlig have med flere skønne terrasseområder, hvor solen kan nydes dagen igennem. Her er plads til både afslapning og leg, og den tilhørende garage giver gode opbevarings- og parkeringsmuligheder.

Østervænget er beliggende i hyggelige Nybøl – et velfungerende lokalsamfund med en god stemning, stærkt sammenhold og kort afstand til hverdagens fornødenheder. Her bor man fredeligt, men samtidig med nem adgang til Sønderborgs mange tilbud samt gode tilkørselsforhold til motorvejen, hvilket gør boligen oplagt for pendleren.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

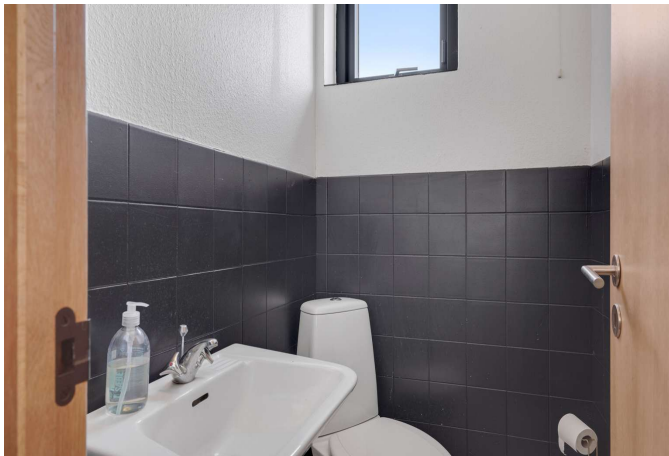
Dato: 01.05.2026



Adresse: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 01.05.2026



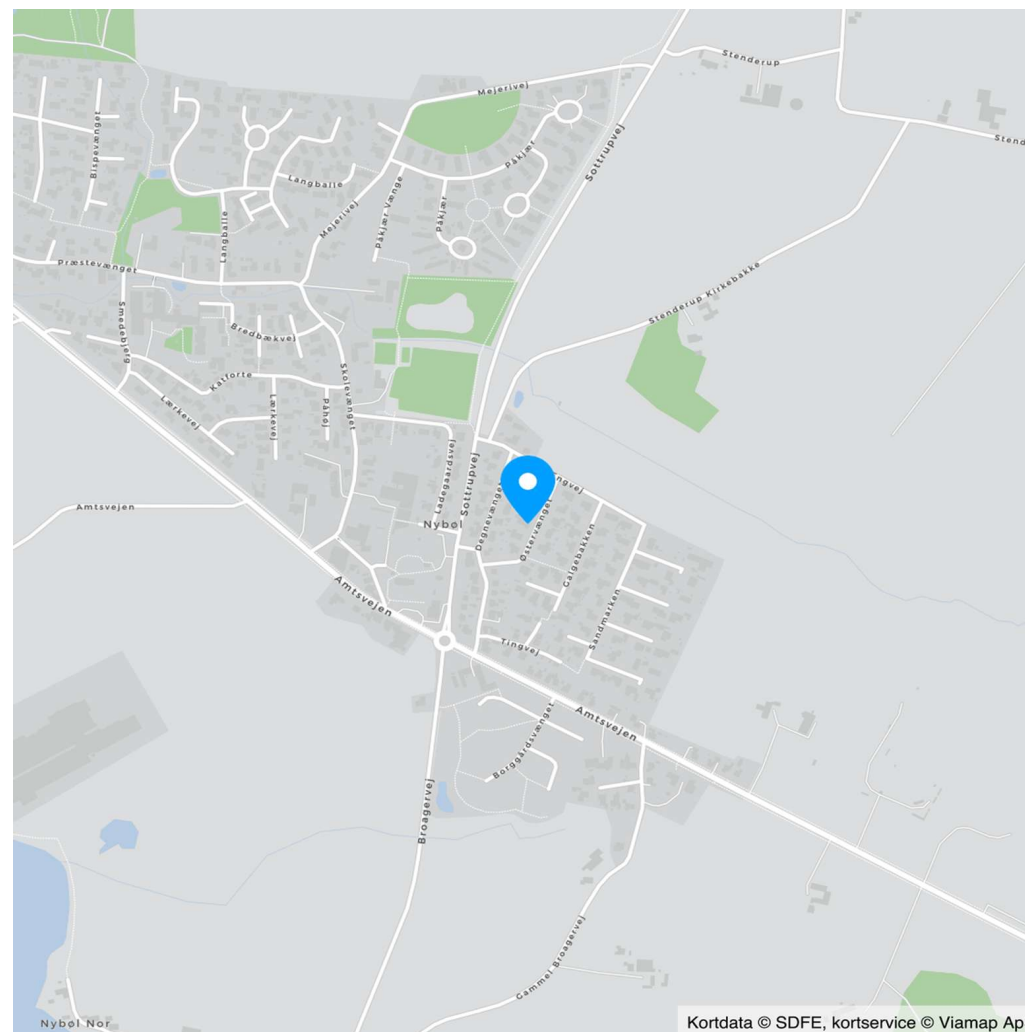
Adresse: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 01.05.2026



Plantegning





Adresse: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 373 Nybøl Ejerlav, Nybøl
BFE-nr.: 5280316
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 924.000
Grundværdi: 247.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 739.200
Grundlag for grundskyld: 197.600

Arealer**

Grundareal: 814 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 11 m²
Garage: 31 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 5.2.005.B - Boligområde ved Østervænget, Galgebakken og Sandmarken

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), Komfur (Elica), Emhætte (Elica), Ovn (Junker), Opvaskemaskine (Progress)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan 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.: 18.100 Forbrug: 23 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 + delvis 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 01.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.770	Kontantpris	kr.	1.199.000
Grundskyld	kr.	2.668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse	kr.	184	I alt	kr.	1.215.576
Husforsikring	kr.	9.232			
Varme+ abonnement	kr.	3.240			
			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		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.775			

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: Østervænget 5, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6826
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 01.05.2026

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. 653.000
Nr. 2: hovedstol kr. 240.000

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:

Der er på BBR registreret at ejendommen er opvarmet med naturgas men ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

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.

Pejseindsats med ukendt produktionsår (ikke funktionsdygtig)

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats ukendt og er ikke funktionsdygtig. Er pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Fjernvarme Varme+ abonnement

Der er blevet installeret fjernvarme i huset med varme+abonnement, som skal overtages af køber. Ydelsen på Varme+ abonnement udgør kr. 270kr inkl. moms pr. måned. Spørg mægler for yderligere information.

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 på Rådhusørvet