

REAL



Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	174
Kontant	695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.062	Grund m ²	725
Byggeår/ombygget	1963/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0071**

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: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026



Indflytningsklar udsigtvilla med plads til hele familien og dobbelt carport

Velkommen til Østermarken 17 i Stevning – en indflytningsklar og særdeles velholdt villa med en skøn beliggenhed og en betagende udsigt, der sætter rammen om hverdagen.

Her får I en rummelig og yderst indbydende bolig, der løbende er renoveret med fokus på kvalitet og funktionalitet. Ejendommen fremstår i flot stand både inde og ude, og med plads til hele familien er rammerne sat for et trygt og komfortabelt hjem i mange år frem.

Boligen byder på en gennemtænkt og funktionel planløsning. I stueplan træder I ind via entréen, hvorfra der er adgang til et lyst køkken i åben forbindelse med det store alrum – et naturligt samlingspunkt for familien. Herfra er der direkte udgang til terrassen, som indbyder til hyggelige stunder og udeliv. Stueplan rummer desuden flere gode værelser, et badeværelse samt et praktisk bryggers med god opbevaringsplads og egen indgang – ideelt i en travl hverdag. På førstesalen åbner boligen sig op med en rummelig og lys stue, hvor udsigten virkelig kommer til sin ret. Her er et fantastisk opholdsrum med plads til både afslapning og samvær. Derudover finder I et regulært soveværelse samt endnu et badeværelse, hvilket gør etagen oplagt som forældreafdeling.

Til ejendommen hører en stor dobbelt carport med direkte adgang til huset, så I altid kan komme tørskoet indenfor – en praktisk og eftertragtet detalje i hverdagen.

Udenfor venter en privat, velanlagt og overskuelig have, der er nem at holde og samtidig byder på hyggelige kroge, grønne omgivelser og plads til både leg og afslapning. Her kan I nyde udelivet i rolige og ugenerede rammer. Beliggenheden i Stevning er både fredelig og naturskøn med kort afstand til vandet og smukke omgivelser. Samtidig er der ikke langt til Nordborg og Guderup, hvor I finder indkøb, skole, fritidsaktiviteter og øvrige daglige fornødenheder. Et ideelt område for børnefamilien eller jer, der ønsker ro og nærhed til naturen.

En yderst velholdt og indflytningsklar villa med udsigt, plads og en attraktiv beliggenhed – klar til at danne rammen om jeres næste kapitel.

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: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Alrum



Gang

Adresse: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



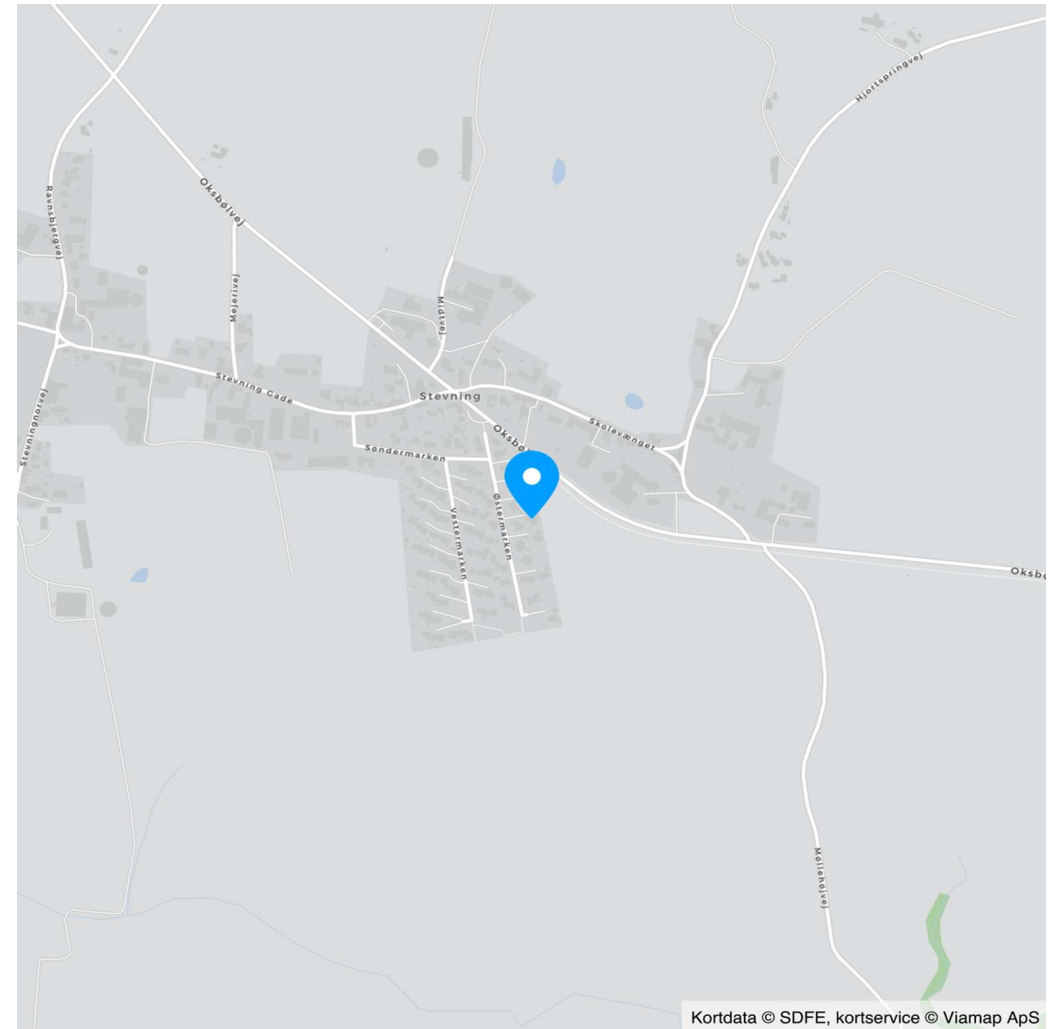
Adresse: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 238 Stevning, Svenstrup
BFE-nr.: 5298449
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1963/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 659.000
Grundværdi: 160.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld: 128.000

Arealer**

Grundareal: 725 m²
Boligareal i alt: 174 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 11 m²
Carport: 54 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 1.7.002.B - Boligområde ved Østermarken

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, Køleskab (Gorenje), Emhætte (Bosch), Kogeplade (Smeg), Ovn (Smeg), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Fryser (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Skur på ca. 12 m2 er ikke registreret på BBR

Sælger oplyser at der er Yousee på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 4,4 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 14.514

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 C



Adresse: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Grundskyld	kr.	1.728
Renovation	kr.	3.681
Husforsikring	kr.	5.604
Rottebekæmpelse	kr.	174
Skorstensfejning	kr.	1.559

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.329
I alt	kr.	710.379

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 12.746

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: Østermarken 17, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 437-0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.062

Dato: 05.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 590.000
Nr. 3: hovedstol kr. 90.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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