

REAL



Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	499.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.171	Grund m ²	703
Byggeår/ombygget	1957/1970	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0064**

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: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026



Charmerende og indflytningsklar villa med skøn udsigt og rolig beliggenhed

Drømmer du om en bolig, hvor du kan flytte direkte ind – og samtidig har mulighed for at sætte dit eget præg? Så byder Oksbøl Østergade 11 på en oplagt mulighed. Her får du en velindrettet villa med minimal spildplads, lave driftsomkostninger og en pris, der er særdeles attraktiv.

Boligen er løbende forbedret, og størstedelen af vinduer og døre er udskiftet i perioden 2009–2012. Opvarmningen sker via naturgas kombineret med en luft-til-luft varmepumpe, hvilket giver en økonomisk hverdag med meget lave varmeudgifter.

Beliggenheden er noget helt særligt – rolig, privat og ugeneret med en smuk udsigt over åbne marker, som skaber en skøn ramme om hverdagen.

Indenfor mødes du af en funktionel og gennemtænkt planløsning. Husets naturlige samlingspunkt er det lyse opholdsrum, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen og danner en indbydende ramme for både hverdag og gæster. Herudover byder stueplanen på flere gode værelser og et badeværelse i praktisk størrelse.

Kælderen er en stor bonus med flere anvendelige disponible rum, og på førstesalen får du ekstra plads i form af et disponibelt rum og værelse – perfekt til teenagere, hjemmekontor eller gæster.

Til ejendommen hører desuden en garage.

Du bosætter dig i Oksbøl i fredelige omgivelser, men stadig tæt på hverdagens nødvendigheder som indkøb, skole og fritidsaktiviteter samt med nem adgang til Nordborg og Sønderborg.

Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet, økonomi og beliggenhed – perfekt til dig, der ønsker ro, udsigt og et hjem med muligheder.

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: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Stue

Adresse: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



1. sal



Badeværelse

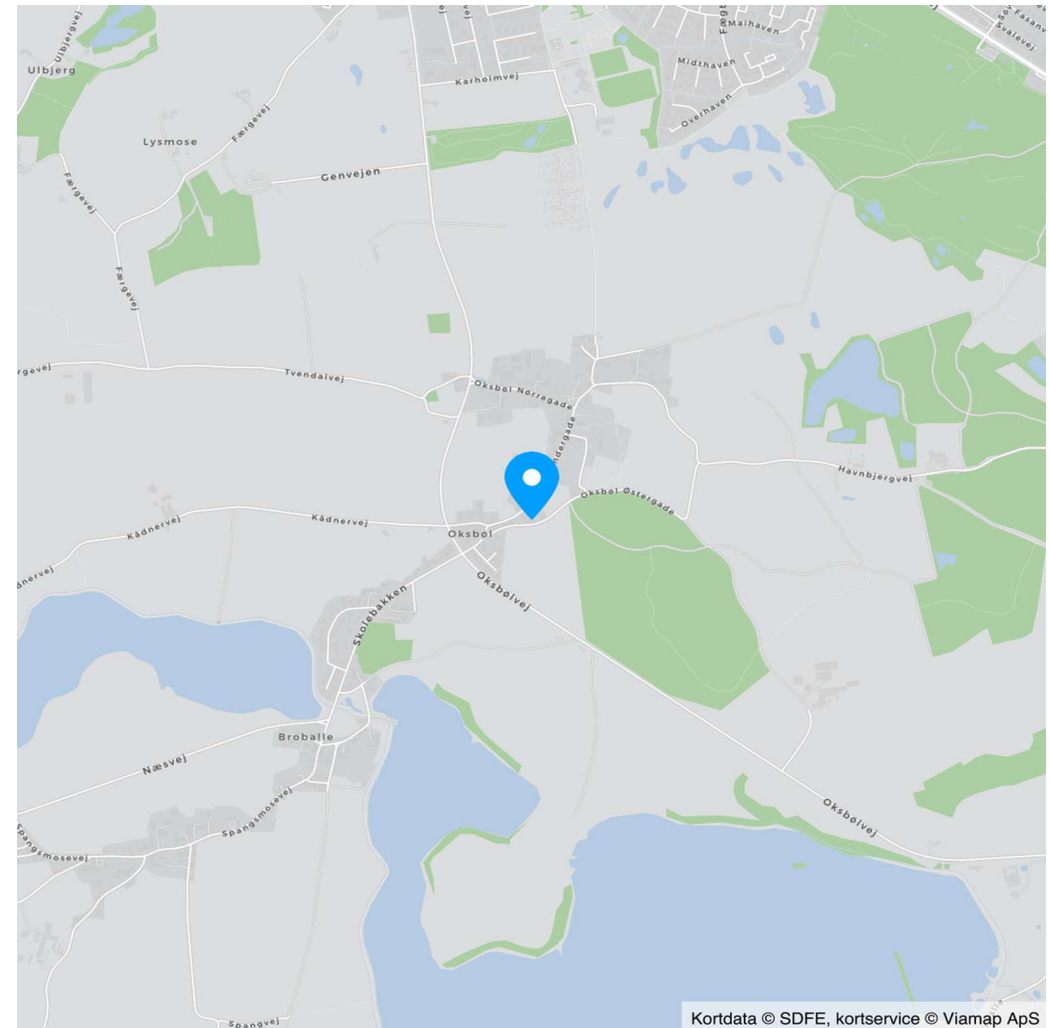
Adresse: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	156 Oksbøl Ejerlav, Oksbøl
BFE-nr.:	5297658
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	329.000
Grundværdi:	88.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	263.200
Grundlag for grundskyld:	70.400

Arealer**

Grundareal:	703 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Garage:	32 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.6.001.B - Boligområde ved Oksbøl Østergade

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):

Emhætte (?), Kogeplade (?), Opvaskemaskine (?), Ovn (?), Fliser til kælder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
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. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 1.106 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum for 2025 er opgjort og dokumenteret til kr. 4.633,53

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Sælger oplyser at der er Fibernet fra Norlys 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.



Adresse: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.342
Grundskyld	kr.	950
Renovation	kr.	3.934
Husforsikring	kr.	7.670
Rottebekæmpelse	kr.	154
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.051

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	511.496

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.

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: Oksbøl Østergade 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0064
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 13.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 582.000
Nr. 2: hovedstol kr. 175.000

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