

REAL



Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	119
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.004	Grund m ²	814
Byggeår	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0084**

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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026



Indflytningsklar og yderst velholdt villa med solrig terrasse – centralt og privat i Nordborg

På **Søtoften 13** får du en indflytningsklar **1-plans villa**, der fremstår særdeles velholdt og løbende opdateret. Boligen er gennem årene passet godt på og moderniseret med blandt andet **køkken fra 2013** samt **nyere vinduer og døre fra 2006/2007**, hvilket giver en tidssvarende bolig med et flot og velplejet udtryk.

Villaen er indrettet med en **god og funktionel planløsning**, hvor alle husets kvadratmeter er udnyttet optimalt. Man bydes velkommen i en entré, som giver adgang til husets centrale fordelingsgang. Herfra er der adgang til **to gode værelser samt et rummeligt soveværelse**, der giver fine muligheder for både børneværelser, kontor eller gæsteværelse.

Boligen rummer desuden et **pænt badeværelse** samt et **praktisk bryggers** med egen indgang – ideelt til hverdagens praktiske behov.

Køkkenet ligger centralt i boligen og fremstår lyst og indbydende med **køkken fra 2013**. Her er god bord- og skabsplads, og placeringen giver en naturlig sammenhæng til husets øvrige rum.

Husets naturlige samlingspunkt er den **store og lyse stue**, hvor der er rigelig plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. De store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og en flot udsigt mod haven og terrassen. Herfra er der direkte udgang til en **skøn, solrig og delvist overdækket terrasse**, hvor man kan nyde udelivet i rolige og ugenerede omgivelser. Terrassen ligger højt og giver en **beroligende udsigt over områdets trækrone**, hvilket skaber en helt særlig stemning.

Til boligen hører desuden **garage samt et praktisk redskabsrum**, der giver gode muligheder for opbevaring og hobbyaktiviteter.

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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026



Overdækket terrasse



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



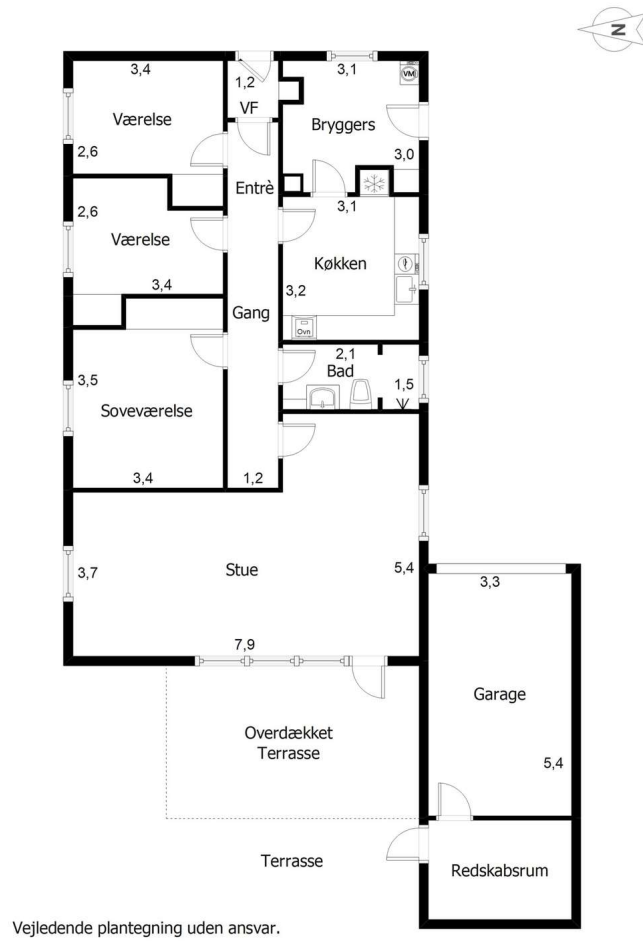
Værelse



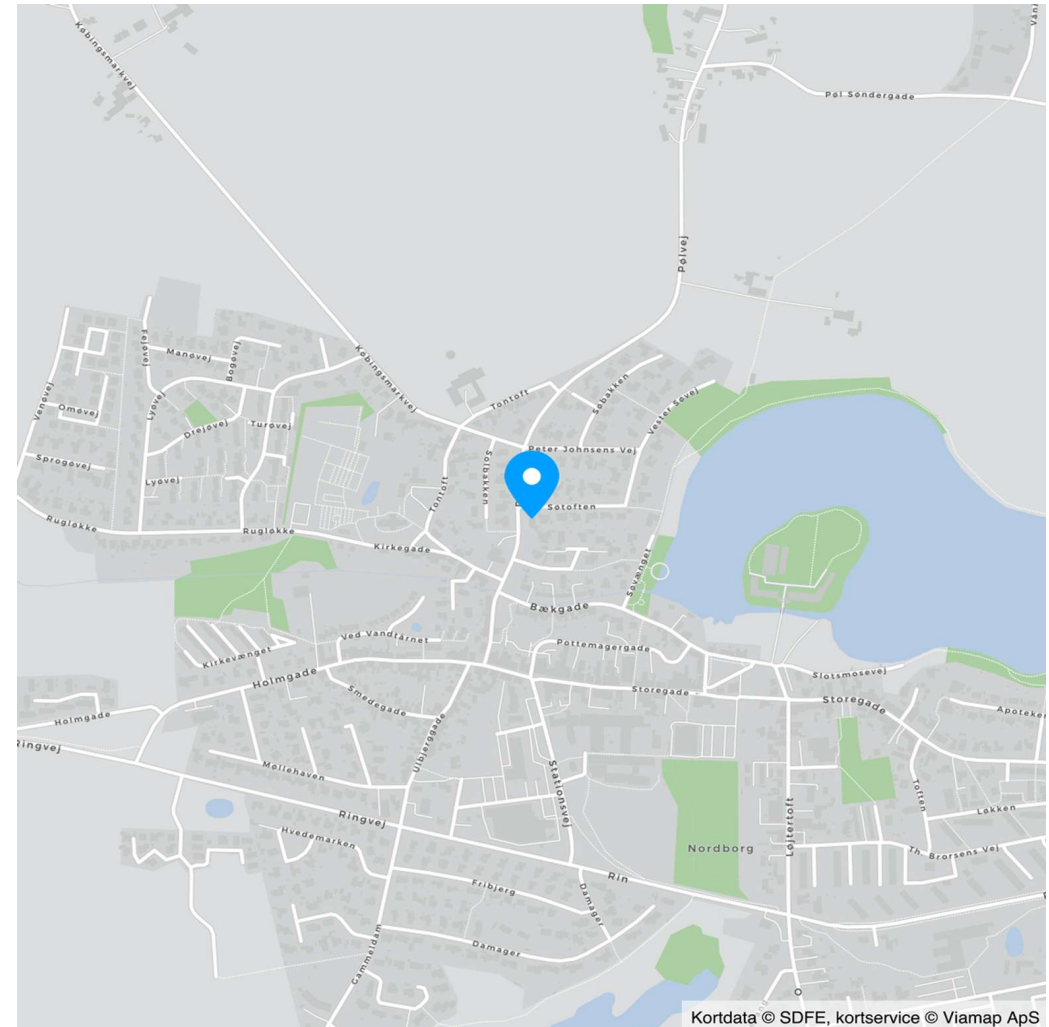
Adresse: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026



Plantegning





Adresse: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 376 Pøl, Nordborg
BFE-nr.: 5296912
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 526.000
Grundværdi: 154.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 420.800
Grundlag for grundskyld: 123.200

Arealer**

Grundareal: 814 m²
Boligareal i alt: 119 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 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 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):

Køleskab (Leonard), Emhætte (Elica), Kogeplade (Leonard), Ovn (Leonard), Opvaskemaskine (Leonard)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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.: 13.800 Forbrug: 17 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.146
Grundskyld	kr.	1.663
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	163
Husforsikring	kr.	4.398
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.051

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	809.296

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.



Adresse: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 30.04.2026

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. 487.000
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000
Nr. 3: hovedstol kr. 158.000

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.. Ejendoms-værdiskat 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.

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

Skuret i forhaven er ikke registreret på BBR.

Overdækning er ikke registreret på BBR.

Olietank

Der er ifølge ejendomsdatarapporten registreret en afblændet olietank på ejendommen.

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.

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