

Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**119**
Kontant	**775.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.111**	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

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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.111

Dato: 27.10.2026



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 trækroner**, 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

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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.111

Dato: 27.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.111

Dato: 27.10.2026



Overdækket terrasse



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



Værelse

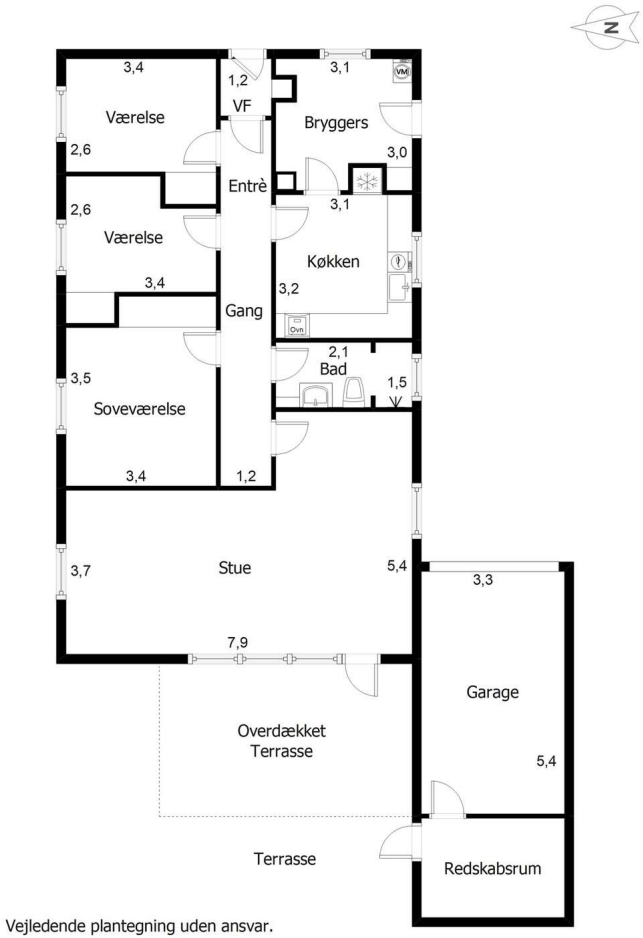
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

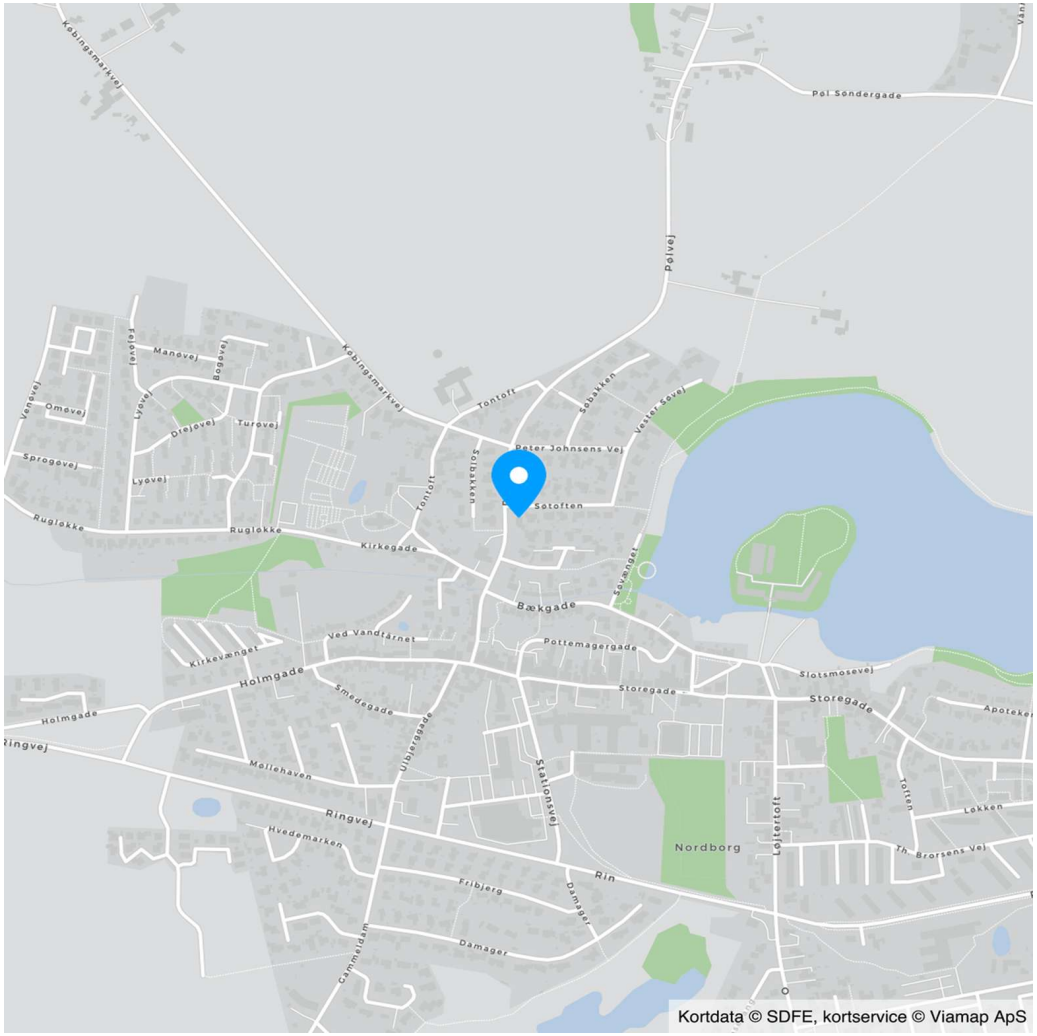
Adresse: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.111

Dato: 27.10.2026



Plantegning



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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.111

Dato: 27.10.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	119 m^2
Øvrige arealer:	
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 1.5.001.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.

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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.111

Dato: 27.10.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Søtoften 13, Pøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 437-0084
Ejerudgift/md.: kr. 1.111

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.146
Grundskyld	kr.	1.663
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	163
Husforsikring	kr.	4.398
Abonnement unit 10 år - Fjernvarme (SONFOR)	kr.	1.275
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.326

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	775.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
I alt	kr.	788.672

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

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 tilknytning 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 registret på BBR.
Overdækning er ikke registeret 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.

Fjernvarme
Der er installeret fjernvarme i huset med Abonnement på unit 10 år, som skal overtages af køber.
Ydelsen udgør en årlig betaling på kr. 1.275,00 inkl. moms. Beløbet er en del af de oplyste ejerudgifter i salgsopstillingen.
Der var pr. 1. januar 2026 et restbeløb på unit på i alt kr. 7.964,38 inkl. moms.

Sælger betaler etableringsomkostninger ved ejerskifte.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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