

Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**159**
Kontant	**1.395.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.884**	Grund m^2	**2.500**
Byggeår	**1962**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **20203699**

RealMæglerne Gurli Hansen
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000
Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884
Dato: 05.11.2026



Indflytningsklar villa med moderne komfort, natur og fleksboligmulighed

Denne rummelige villa fra 1962 fremstår renoveret og moderniseret, så du kan flytte direkte ind og nyde et hjem, hvor klassiske rammer møder nutidens komfort. Her får du en bolig med en indretning, der er opdateret med køkken fra 2021, renoveret badeværelse og flotte nyere lofter, hvilket tilsammen skaber en lys, indbydende og harmonisk atmosfære.

Boligen er oplagt til familien, der ønsker god plads og en funktionel planløsning, men den egner sig også perfekt som flexbolig for dig, der drømmer om et fristed med plads til både hverdag og ophold. Beliggenheden er særlig attraktiv med natur, fred og ro omkring dig, samtidig med at skole, dagsinstitutioner og indkøb ligger i kort afstand. Her får du det bedste fra begge verdener.

Boligen indeholder:
Stor rummelig entre
To gode værelser med hems.
Renoveret badeværelse med gulvvarme og brus.
Lyst køkken-alrum fra 2021
Børneværelse.
Moderniseret stue med mulighed for brændeovn og udgang til stor træterrasse.
Stort soveværelse eller TV-stue.
1. sal: Ét stort rum - lavloftet i genre med en hems - velegnet som sovehems eller legeplads til børnefamilien, eller alternativ til skabsplads.
Kælder: Fyrrum med pillefyr samt install. til vaskemaskine.

Andre bygninger:
Carport
Drivhus
Hønsehus.

Stor skøn have med mange frugttræer og plads til leg.

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: Gurli Hansen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 05.11.2026



Stue-alrum



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 05.11.2026



Gang



Motionsrum



Værelse



Hems



Hems



Loftrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 05.11.2026



Værksted



Overdækket terrasse









Set fra vejen

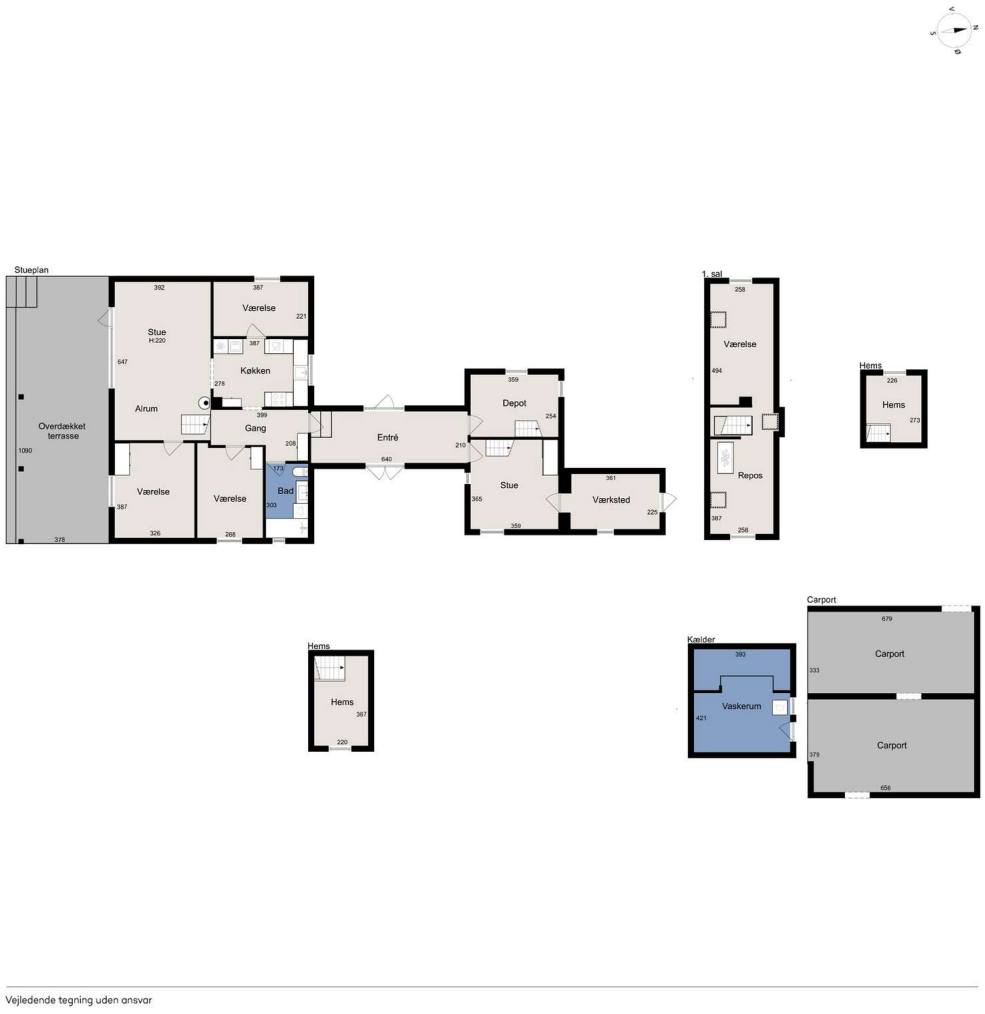
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

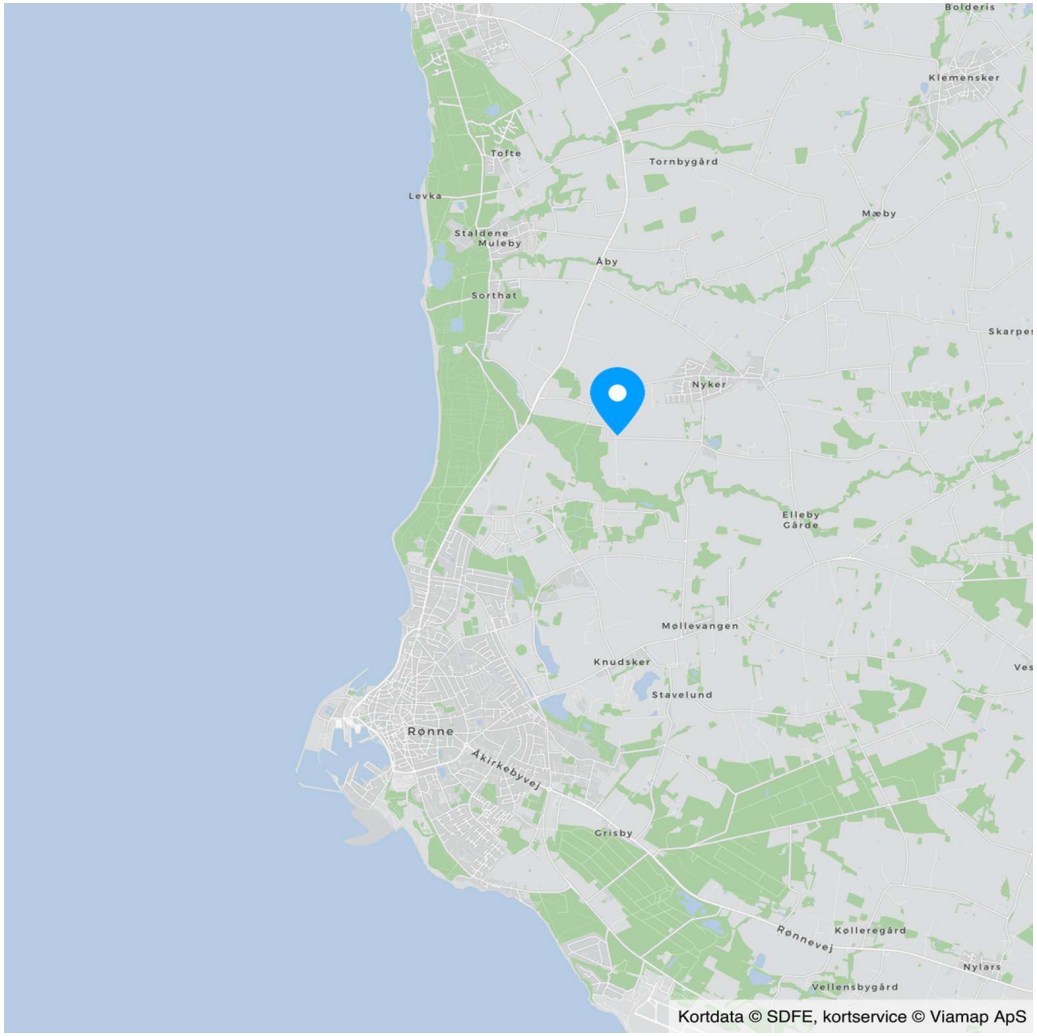
Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 05.11.2026



Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	24ø Nyker
BFE-nr.:	5148575
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.530.000
Grundværdi:	657.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.224.000
Grundlag for grundskyld:	525.600

Arealer**

Grundareal:	2.500 m²
Boligareal i alt:	159 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m²
Carport:	56 m²
Drivhus:	10 m²
Fritliggende overdækning:	15 m²
Fritliggende overdækning:	9 m²
Udhus:	9 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: 06.11.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Mulighed for flexboligstatus
i h.t. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn, Køleskab, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine

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 Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 4 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: centralvarme - Pillefyr
Supplerende varmekilde: luft til luft
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den beregnede varmeudgift består af:
4,2 ton træpiller
4.307 kWh elektricitet

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.242
Grundskyld	kr.	5.624
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	378
Skorstensfejning	kr.	522
Husforsikring	kr.	5.745
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.613

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.425.665

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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 Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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. 2: hovedstol kr. 1.013.000
Nr. 3: hovedstol kr. 93.100
Nr. 4: hovedstol kr. 133.000
Nr. 5: hovedstol kr. 136.900

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Bolighandler kræver professionel indsigt i både salg, finansiering, forsikring og lokale markedsforhold, samtidig med at man skal forstå og værdsætte mennesker og deres værdier. Det - og meget mere, får du, når du sælger gennem din lokale RealMægler.

Hos RealMæglerne Gurli Hansen møder du et dynamisk team med mange års erfaring med køb, salg og finansiering af boliger.

Vi kan som selvstændige og lokale ejendomsmæglere skræddersy et salgsforløb, som er tilpasset dig og din bolig. Vi arbejder sammen med dig - og vores samarbejdspartnere arbejder sammen med os for at finde den bedst mulige løsning.