

Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**54**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.175**	Grund m^2	**1.320**
Byggeår	**2010**		

Sagsnr. **437-0208**

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: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026



Ægte sommerhusstemning i populære Købingsmark med skønne terrassemiljøer og udsigt over åbne marker

På Søstjerneparken 33 i attraktive Købingsmark venter et skønt og indbydende sommerhus fra 2010, hvor ægte sommerhusstemning, lyse opholdsrum og dejlige udemiljøer går op i en højere enhed. Her får I et velindrettet sommerhus med loft til kip, et stort åbent køkken-alrum og stue, to gode værelser samt et rummeligt badeværelse. Udenfor venter en skøn og privat grund med flotte terrassemiljøer, hvorfra I kan nyde udsigten over de åbne marker og den omkringliggende natur. Fra grunden er der tilmed kig til vandet, som ligger blot en kort gåtur fra sommerhuset.

Allerede ved ankomsten indfinder sommerhusstemningen sig, og roen sænker sig i de dejlige, naturskønne omgivelser. Indenfor bydes I velkommen i en entré, som leder videre til sommerhusets naturlige samlingspunkt – det store, åbne køkken-alrum og stue, hvor loft til kip skaber en fantastisk rumfornemmelse. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier og trækker havens grønne omgivelser helt med indenfor. Det flotte køkken fra Invita ligger i åben forbindelse med alrummet og stuen, hvor der er god plads til både et hyggeligt sofaarrangement og en rummelig spiseafdeling. Her er de perfekte rammer skabt til lange morgenmåltider, hyggelige middage og afslappende feriedage i selskab med familie og venner.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til de skønne terrassemiljøer, som bliver en naturlig forlængelse af sommerhusets opholdsarealer i de lune måneder. Her kan solen og sommerlivet nydes fra morgen til aften, mens udsigten over de åbne marker og den grønne natur skaber en helt særlig følelse af fred og privatliv. Sommerhuset rummer desuden to gode værelser med plads til overnattende gæster samt et rummeligt og velindrettet badeværelse med inventar fra Invita.

Fortsættes på næste side...

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: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026

Udendørs fortsætter den dejlige sommerhusstemning på den skønne grund, hvor de store terrassearealer giver rig mulighed for at indrette flere hyggelige opholdsmiljøer. Her er plads til både grillmiddage, afslapning i solen og leg på græsplænen, mens den ugenerede beliggenhed ud mod de åbne marker giver en særlig fornemmelse af at være tæt på naturen. Fra haven kan I samtidig nyde et fint kig til vandet, og til ejendommen hører desuden et stort, fritliggende skur med rigtig gode opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden i Købingsmark fuldender den attraktive helhed. Her befinder I jer i et dejligt sommerhusområde på Nordals med kort afstand til den børnevenlige Købingsmark Strand, hvor sand mellem tæerne, friske dukkerter og lange gåture langs kysten hurtigt bliver en del af ferielivet. Området byder på smuk natur, hyggelige stier og gode muligheder for både cykel- og vandreture, mens Nordborg med indkøbsmuligheder og byens øvrige tilbud ligger en kort køretur væk.

Her får I kort sagt et lyst og indbydende sommerhus, hvor den skønne beliggenhed, de private udemiljøer og nærheden til stranden skaber de perfekte rammer om afslappende feriedage og mange gode minder.

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: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026








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: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026








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

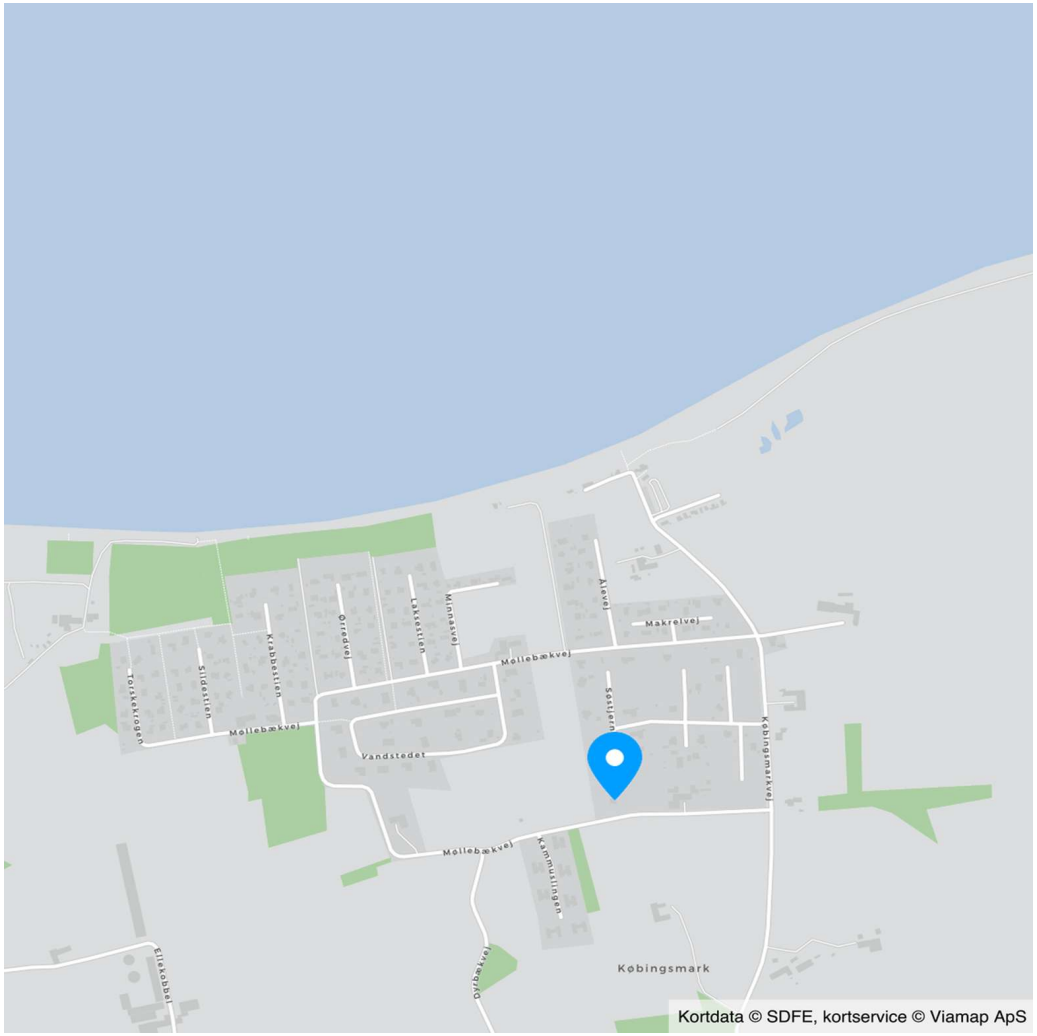
Adresse: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsformål
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	46r Pøl, Nordborg
BFE-nr.:	10173193
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	783.000
Grundværdi:	318.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	626.400
Grundlag for grundskyld:	254.400

Arealer**

Grundareal:	1.320 m²
Boligareal i alt:	54 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	6 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: 26.05.2008 - Vedtægter for "Grundejerforeningen Købings- mark II".

Planer
Kommuneplan 1.5.003.S - S03
Lokalplan 203 - Udvidelse af sommerhusområde ved Købingsmark

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):

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Robotplæneklipper og enkelte personlige ejendele. Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne. Køber gøres særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsmaterialet.

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: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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: Søstjerneparken 33, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.195
Grundskyld	kr.	3.434
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	110
Husforsikring	kr.	2.828
Grundejerforening	kr.	850
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.099

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	1.613.049

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. 2: hovedstol kr. 358.500
Nr. 3: hovedstol kr. 491.500

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK II – Søstjerneparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Tilbehør
Køleskab (Electrolux), Kogeplade (Wasco), Emhætte (Thermex), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Fryser (Electrolux)

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, Alm. Brand og Forsia Forsikring.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Udhus med overdækning: Bygningen er ikke anført på BBR
9 kvm overdækket terrasse: Ikke anført på BBR

Antenne- og internet
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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forsikring
Sælger har fravalgt dækning af rørskade.

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