

Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**158**
Kontant	**1.395.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.500**	Grund m^2	**465**
Byggeår/ombygget	**1946/1975**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **437-0203**

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: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000
Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500
Dato: 21.11.2026



Smuk murermestervilla med store, lyse opholdsrum midt i Guderup

På Vestergade 12 i Guderup venter en klassisk murermestervilla, hvor de smukke murede detaljer giver huset karakter allerede fra gaden. Størstedelen af ejendommen er løbende renoveret med respekt for husets arkitektur og originale detaljer, så villaen i dag fremstår moderne og indflytningsklar. Med store, lyse opholdsrum, mange gode værelser og flere skønne terrassemiljøer er her god plads til den store familie og til de dage, hvor huset fyldes med gæster.

Fra entréen træder I ind i det åbne køkken-alrum, hvor der er plads til et stort spisebord. Her kan børnene sidde med lektier, mens aftensmaden bliver gjort klar, og når der kommer gæster, er der god plads til at dække op til flere. Lige ved køkkenet ligger et depot, som er oplagt at bruge som viktualierum. De store vinduer giver et skønt lysindfald, der også kendetegner stuen på den anden side af den franske dobbeltdør.

Med dørene slået op hænger stuen og alrummet naturligt sammen, og når der er brug for lidt ro, kan I lukke af mellem rummene. I stuen er der plads til en stor sofaafdeling og stadig god plads til en lænestol ved vinduet eller et hjørne til børnenes leg. Stueetagen rummer også et stort, moderne badeværelse, der blev renoveret i 2024, samt en rummelig bryggersafdeling med god plads til overtøj, sko og familiens øvrige opbevaring.

På førstesalen ligger villaens værelser samlet med et toilet lige ved hånden. Det store repos kan indrettes med et skrivebord, en læsekrog eller plads til leg, og det brugbare loftsrum giver yderligere plads, som kan indrettes efter familiens behov. Kælderen er særdeles anvendelig og har en god loftshøjde, især for en murermestervilla af denne alder. Her får I et stort vaskerum med plads til at ordne vasketøjet samt et disponibelt rum med gode opbevaringsmuligheder.

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: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 21.11.2026

Udenfor giver de forskellige terrassemiljøer plads til både et stort spisebord og et hyggeligt loungeområde, så I kan nyde sommerens måltider og afslappende stunder i det fri. Som en ekstra detalje er der indrettet en wellnessafdeling med vildmarksbad og udendørsbruser. Dertil kommer et frostfrit værksted, hvor I kan arbejde med hobbyprojekter året rundt, samt et separat skur med plads til cykler, haveredskaber og fritidsudstyr.

Med adresse midt i Guderup har I Nørreskov-Skolen, børnehave og dagligvareindkøb tæt på, så både aflevering og indkøb er nemme at klare i hverdagen. Byens aktive idrætsforening giver børn og voksne mulighed for at dyrke sport og blive en del af det lokale fællesskab. Når der er tid til en tur ud, indbyder det åbne landskab omkring Guderup til gå- og cykelture, og med beliggenheden mellem Nordborg og Sønderborg er begge byer inden for kort rækkevidde.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

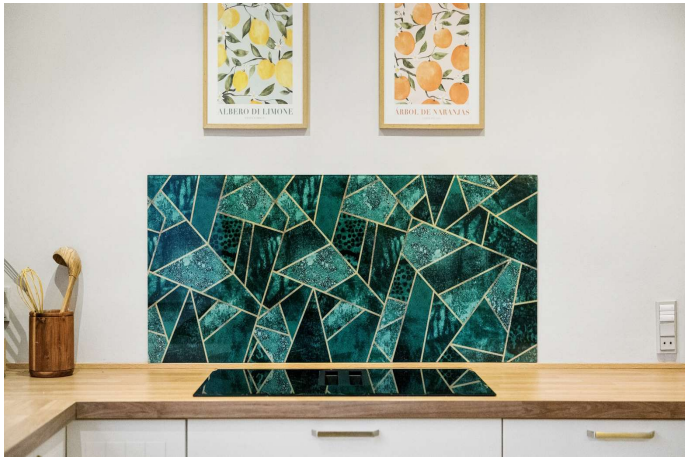
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 21.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

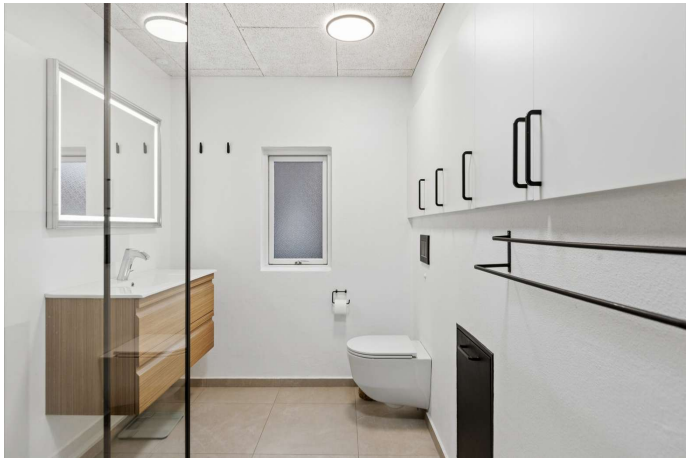
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 21.11.2026





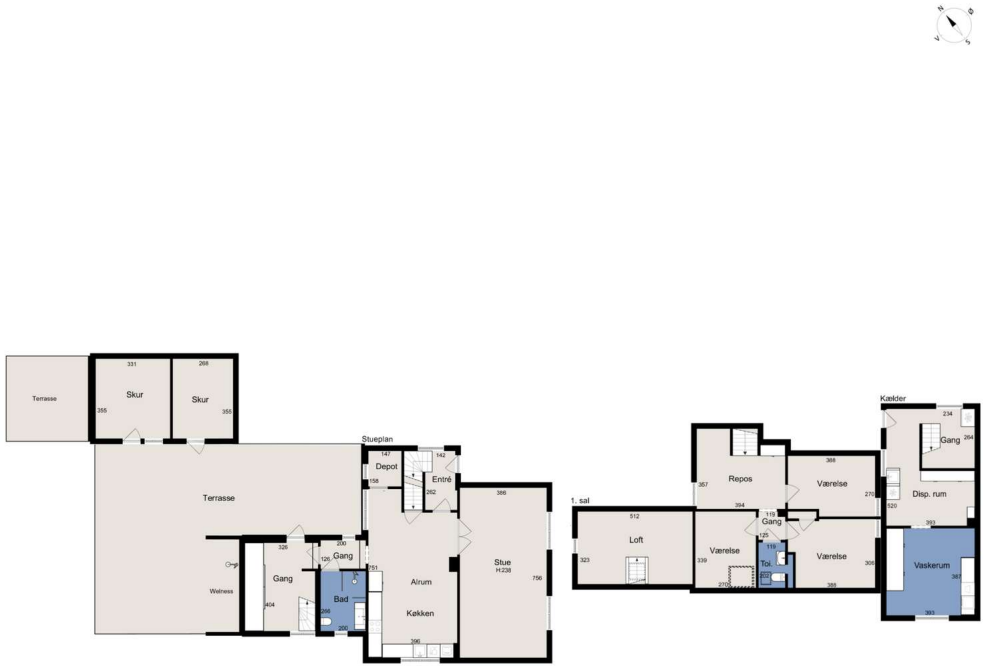
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

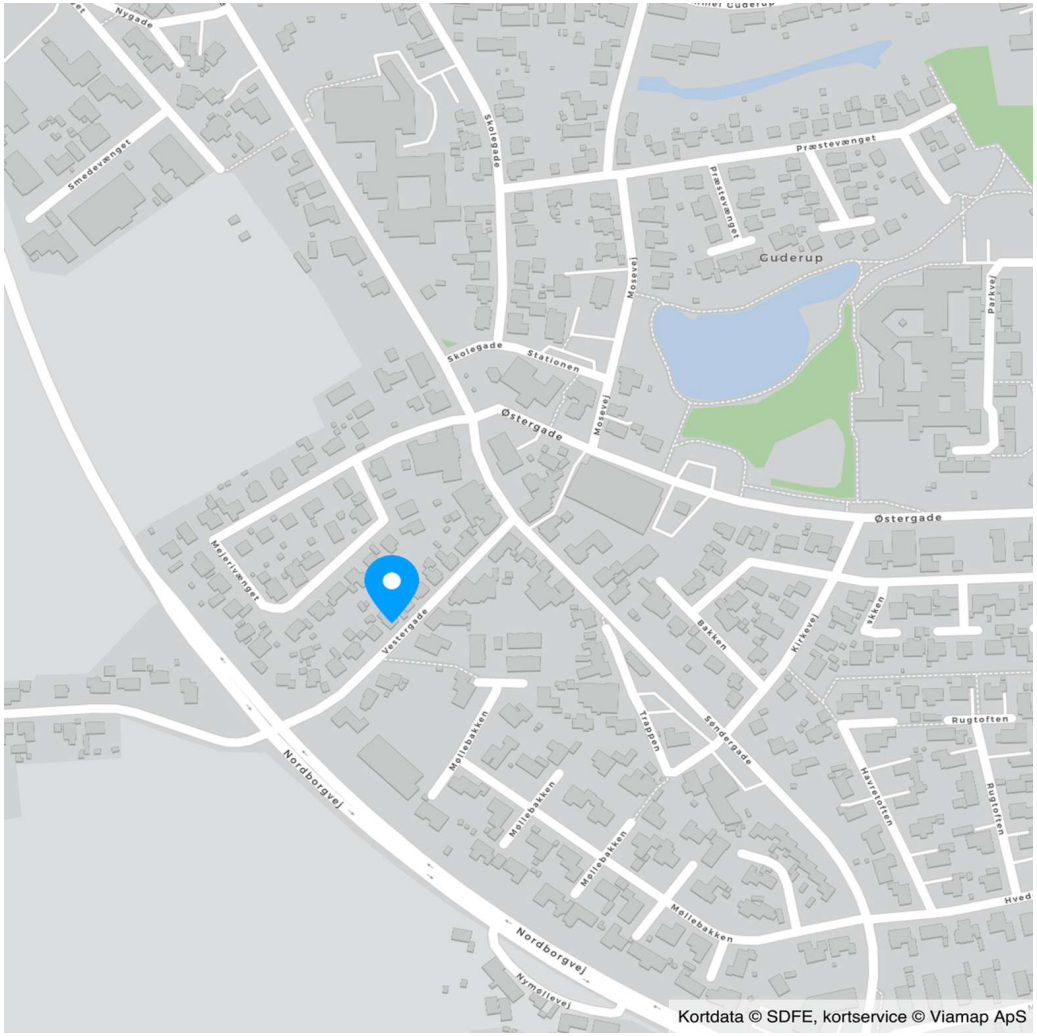
Adresse: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 21.11.2026



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: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	145 Dyndved, Egen
BFE-nr.:	5293511
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1946/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	921.000
Grundværdi:	173.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	736.800
Grundlag for grundskyld:	138.400

Arealer**

Grundareal:	465 m^2
Boligareal i alt:	158 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	43 m^2
Garage:	24 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.

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (SILVERLINE)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.07.1945 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 10.11.1980 - Lokalplan nr. 108

Planer
Kommuneplan - 1.1.003.C - Guderup bymidte
Kommuneplan 1.1.005.B - Boligområde ved Møllebakken, Vestergade og Mejerivænget, Guderup
Lokalplan 108 - Område i Guderup

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

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: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 33.300 Forbrug: 29 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er opgjort til kr. 27.525,26 for 2025.

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 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:

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.

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.

Phillips Hue
Køber gøres opmærksom på at Phillips Hue lyssystem ikke medfølger i handlen.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Ifølge tilstandsrapporten vurderes boligarealet at afvige fra det registrerede areal i BBR. I BBR er boligarealet registreret til 158 m², mens det ved opmåling er skønnet til 162 m².

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

Adresse: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0203
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.758
Grundskyld	kr.	1.868
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	152
Husforsikring	kr.	8.544
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.003

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.414.667

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

Adresse: Vestergade 12, Guderup, 6430 Nordborg Kontantpris: kr. 1.395.000	Sagsnr.: 437-0203 Ejerudgift/md.: kr. 1.500	Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 884.000
Nr. 5: hovedstol kr. 190.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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