



REAL

Skomagergade 3, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	299.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.808	Grund m2	301
Byggeår/ombygget	1900/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0039**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

På **Skomagergade 3 i 6430 Nordborg** finder du en charmerende og flot ejendom med masser af plads, gode rammer og et særdeles attraktivt prisniveau. Huset er løbende opdateret og udgør et solidt udgangspunkt for både familien, den pladskrævende køber eller investoren, der ser potentiale i en oplagt business case. Ejendommen har desuden et **flot energimærke C**, hvilket er bemærkelsesværdigt for en bolig af denne alder og bidrager til fornuftige driftsomkostninger.

Boligen rummer **147 m² fordelt på to plan** med en **gennemtænk og velfungerende planløsning**. I stueplan bydes du velkommen i entréen, som fungerer som husets naturlige fordelingspunkt. Herfra er der adgang til badeværelset samt det funktionelle køkken, der byder på god skabsplads og et behageligt lysindfald. Den rummelige stue fremstår lys og indbydende med plads til både spiseafdeling og sofaarrangement – et naturligt samlingspunkt i boligen. Stueplanet rummer desuden **to gode værelser**, som kan anvendes fleksibelt som børneværelser, kontor eller gæsteværelser. I dele af stueplan er der **gulvvarme**, som bidrager til ekstra komfort. På førstesalen finder du et stort soveværelse samt yderligere **to regulære værelser**, alle med gode indretningsmuligheder. Etagen bindes sammen af en central gang, som skaber en overskuelig og praktisk rumfordeling. Heroppe er der desuden mulighed for at etabelere et ekstra toilet, hvilket er en klar fordel for den større familie. Ejendommen er **opført i 1900** og er løbende opdateret. Hele huset er udstyret med **nyere vinduer**, og der er indlagt **fjernvarme i 2025**, hvilket giver en tidssvarende og driftssikker opvarmingsløsning. Boligen fremstår klar til, at næste ejer kan sætte sit eget præg. Til ejendommen hører et **værksted på ca. 22 m²**, som giver ekstra anvendelsesmuligheder – uanset om det skal bruges til hobby, opbevaring eller mindre værkstedsarbejde. Beliggenheden i Nordborg er praktisk med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og byens øvrige faciliteter. Samtidig er der nem adgang til grønne områder, kysten og de rekreative omgivelser omkring Nordborg Slot, hvilket gør området attraktivt for både familier og lejere.

Med en **kontantpris på kun 299.000 kr.**, **mulighed for hurtig overtagelse** og en størrelse, der er sjælden i dette prisleje, får du her en ejendom med mange muligheder og et stærkt potentiale – både som bolig og som investering.

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: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Køkken

Adresse: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen

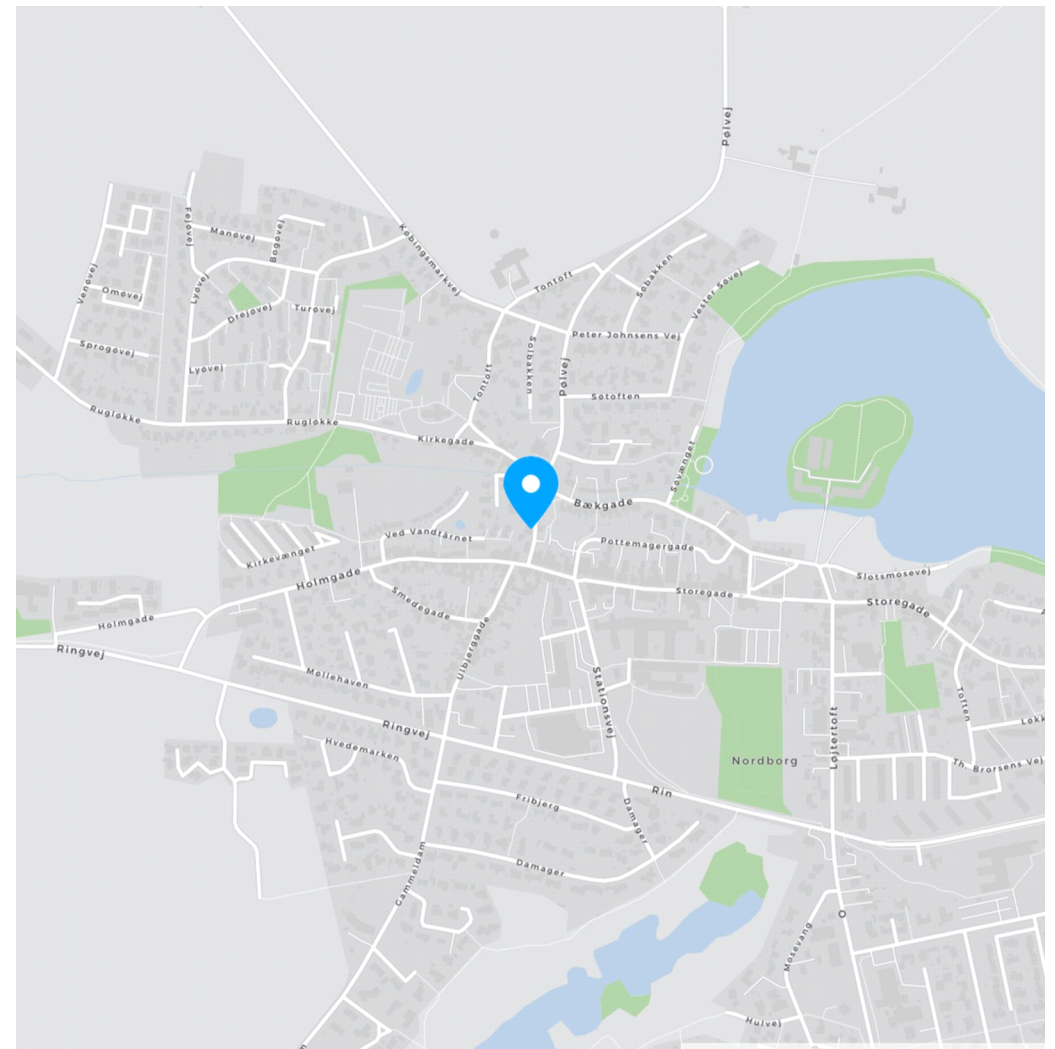


Ejendommen

Adresse: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026



Adresse: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	52 Nordborg
BFE-nr.:	5786785
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	360.000 kr.
Grundværdi:	76.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	288.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	60.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	301 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	22 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.06.1993 lbnr. 6543-45 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 9 Filnavn: 45_L_644
Nr. 2 lyst d. 05.08.1993 lbnr. 8743-45 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Vedr 9 Filnavn: 45_L_644
Nr. 3 lyst d. 26.07.2005 lbnr. 22980-45 Tillægstekst Lokalplan nr 196 Filnavn: 45_L_637

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Holmgade og Fangels Have
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Lokalplan

Plan - Boligområde ved Holmgade
Plan - Nordborg Bymidte

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab; Gorenje - Komfur; Blomberg - Emhætte; Witt - Opvaskemaskine; Electrolux - Vaskemaskine; Frigor

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Alm. Brand Forsikring har valgt ikke at dække Svamp og Insekter. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 19,01 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens aflledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Bevaringsværdig

Ejendommen er bevaringsværdig kategori 4

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.



Adresse: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.469	Kontantpris/udbetaling	kr.	299.000
Grundskyld	kr.	821	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
Husforsikring	kr.	15.329	I alt	kr.	302.650
Renovation	kr.	3.934	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	146			
Ejerudgift i alt 1 år		21.698			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.609 md./ 19.314 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.304 md./ 15.654 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Skomagergade 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 437-0039
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 28.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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