

Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**151**
Kontant	**699.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.146**	Grund m^2	**566**
Byggeår/ombygget	**1877/1982**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **436-6721**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 28.10.2026



Charmerende og prisvenlig villa i hyggelige Skelde

I den lille, fredelige landsby Skelde finder du denne charmerende og hyggelige villa på i alt 151 bolig m², der fremstår som et oplagt valg for dig, der ønsker god plads, en funktionel indretning og en dejlig beliggenhed tæt på både natur og vand – alt sammen til en yderst prisvenlig pris.Boligen byder velkommen i entréen, som fungerer som husets naturlige fordelingspunkt. Herfra træder du ind i den store og rummelige vinkelstue, hvor der er god plads til både sofaafdeling og spiseområde. Det store opholdsrum skaber en behagelig og indbydende stemning, perfekt til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er der direkte adgang til det praktiske køkken, som ligger funktionelt i forlængelse af opholdsrummet.

På førstesalen finder du et rummeligt soveværelse med direkte udgang til en skøn tagterrasse, hvor udsigten over området kan nydes i rolige omgivelser. Herudover rummer etagen endnu et værelse, som kan opdeles i to, hvis behovet er der – ideelt til børnefamilien, hjemmekontor eller hobbyrum.

Stueplan byder desuden på et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter, god bordplads og håndvask. Hertil kommer både depotrum, værksted og garage, hvilket giver masser af opbevarings- og anvendelsesmuligheder.

Udendørs venter en dejlig, overskuelig have, som er nem at holde og giver fine rammer for udeliv, afslapning og hyggelige stunder.

Beliggenheden i Skelde er rolig og landlig med kort afstand til naturskønne omgivelser. Samtidig er hverdagen nem med kun 8 minutters kørsel til Broager, 15 minutter til Gråsten og 17 minutter til Sønderborg, hvor du finder et bredt udvalg af indkøb, skoler, kultur og byliv.

Alt i alt en charmerende og velindrettet villa, der byder på god plads, funktionelle løsninger og en rolig beliggenhed – perfekt til dig, der ønsker at bo prisvenligt i hyggelige omgivelser tæt på naturen.

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: Martin Skinner Tolbøl

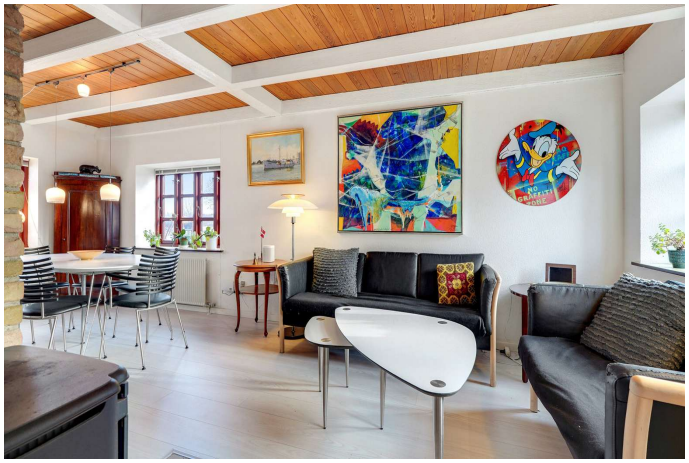
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 28.10.2026





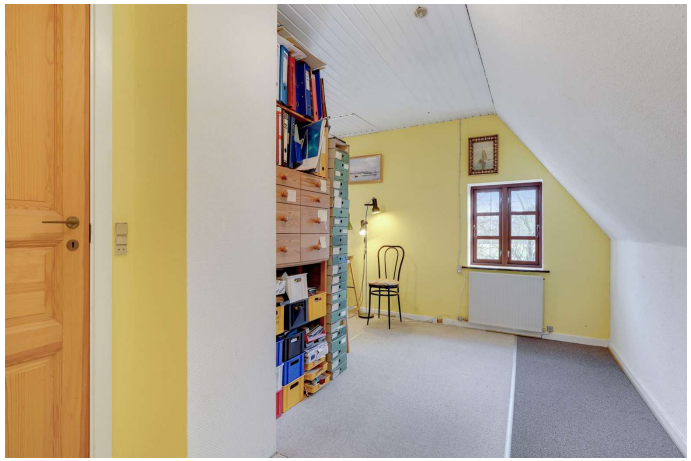
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 28.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

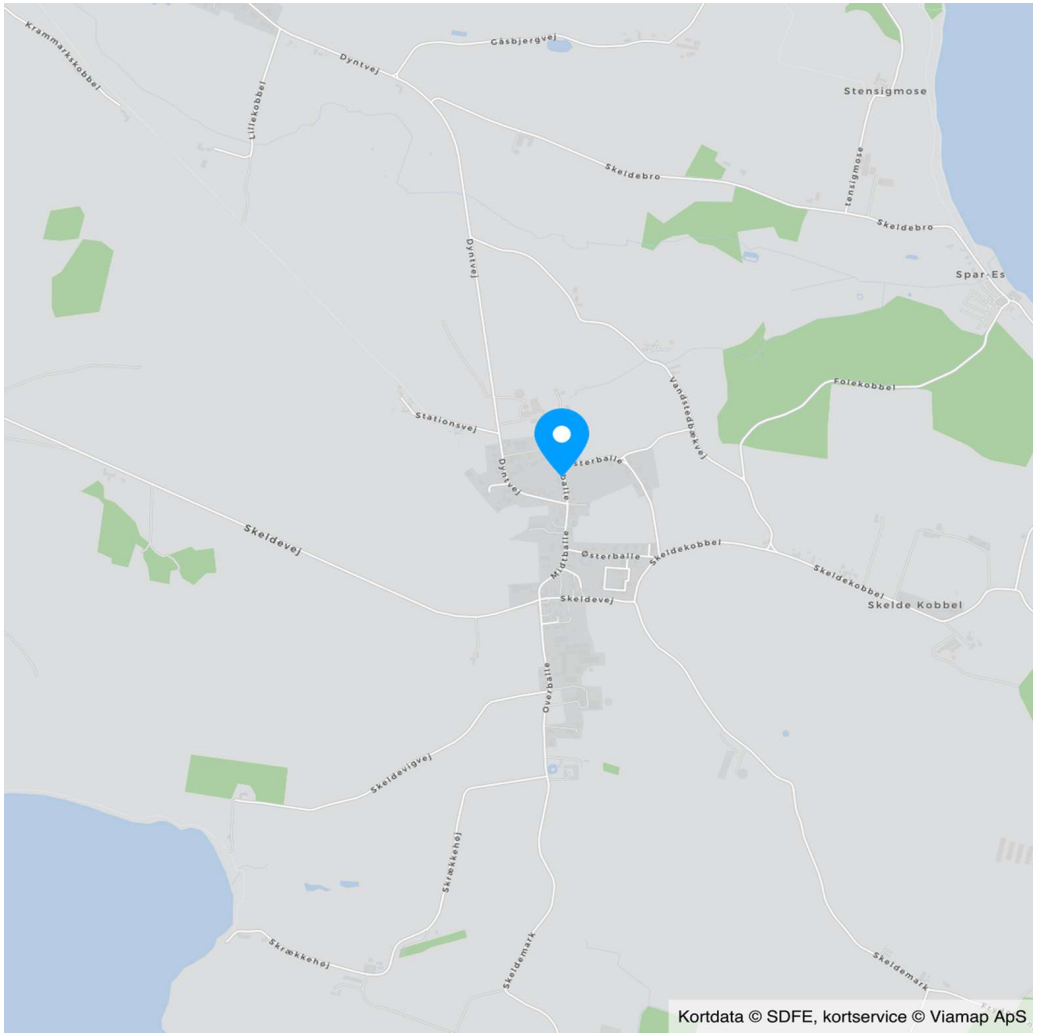
Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 28.10.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	63 Skelde, Broager
BFE-nr.:	5277028
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	615.000
Grundværdi:	140.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	492.000
Grundlag for grundskyld:	112.000

Arealer**

Grundareal:	566 m²
Boligareal i alt:	151 m²

Øvrige arealer:

Garage:	20 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: 06.03.1928 - Dok om forbud mod snedkeri mv
- Nr. 2: 18.05.1999 - Dok om byggeretlig skel mv Ikke til hinder for prioritering

Planer
Kommuneplan 6.3.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Skelde.

Anvendelsesbegrænsninger
Lokalplan - Adventure Efterskolen i Skelde
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

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

Køleskab, Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Fryser

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, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 2.341 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Gasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr.

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 E

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.

Arealer:
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Brændeovn
Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.509
Grundskyld	kr.	1.512
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	485
Rottebekæmpelse	kr.	147
Husforsikring	kr.	5.413
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.747

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	714.467

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager Kontantpris: kr. 699.000	Sagsnr.: 436-6721 Ejerudgift/md.: kr. 1.146	Dato: 28.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 530.000 Nr. 4: hovedstol kr. 88.803 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 på Rådhustorvet