



REAL

Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	395.000	Værelser	4
Ejerudgift	935	Grund m ²	849
Byggeår	1941	Energimærke	F

Sagsnr. **437-0169**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 03.10.2026



Rummelig rødstens muremestervilla med store lyse opholdsrum

På Nordborgvej 119 i Svenstrup venter en flot muremestervilla med masser af plads, en indbydende planløsning og gode rammer for familielivet. Her får I store, lyse opholdsrum, tre gode værelser på førstesalen, garage, skur og en dejlig have med plads til både afslapning og udeliv. Villaen er løbende opdateret med blandt andet nyere betontag i 2008 og et lyst og moderne køkken fra 2012.

Indenfor bydes I velkommen i en rummelig entré, hvorfra boligen åbner sig mod det store alrum og stuen, som tilsammen udgør et skønt samlingspunkt i hjemmet. De gode dimensioner giver rig mulighed for at indrette sig med både en stor sofaafdeling og et langbord, hvor familie og gæster kan samles til middage og hyggelige stunder. De mange vinduespartier sørger samtidig for et dejligt lysindfald og skaber en lys og behagelig atmosfære.

Fra entréen er der desuden adgang til det flotte og velholdte køkken fra 2012. Her er der god skabs- og arbejdsplads samt mulighed for at indrette en hyggelig spiseplads, så både de hurtige hverdagsmåltider og morgenkaffen kan nydes tæt på køkkenet.

I forlængelse af køkkenet ligger det store bryggers med rigtig god plads til vaskefaciliteter, opbevaring og hverdagens funktioner. Herfra er der videre adgang til boligens badeværelse samt et stort depotrum, som giver ekstra plads og et hav af anvendelsesmuligheder – hvad enten behovet er opbevaring, hobbyrum eller noget helt tredje.

Førstesalen er indrettet med et praktisk repos, der fordeler videre til tre gode værelser. Her er der oplagte rammer for både børneværelser, soveværelse og hjemmekontor, alt efter familiens behov. Et separat toilet på etagen gør samtidig indretningen ekstra velfungerende i hverdagen.

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

Adresse: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

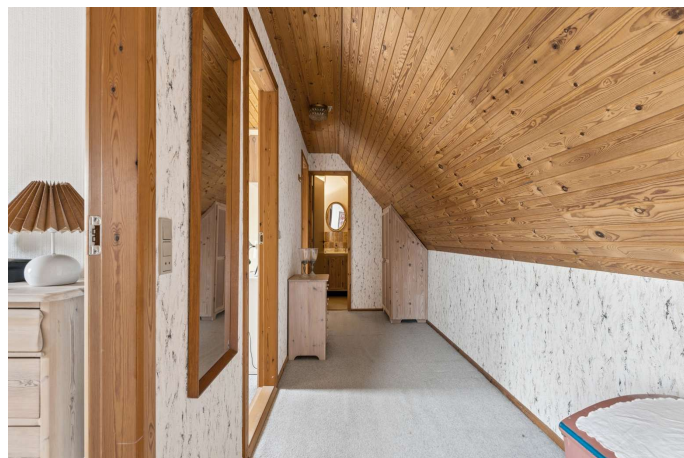
Dato: 03.10.2026



Adresse: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 03.10.2026



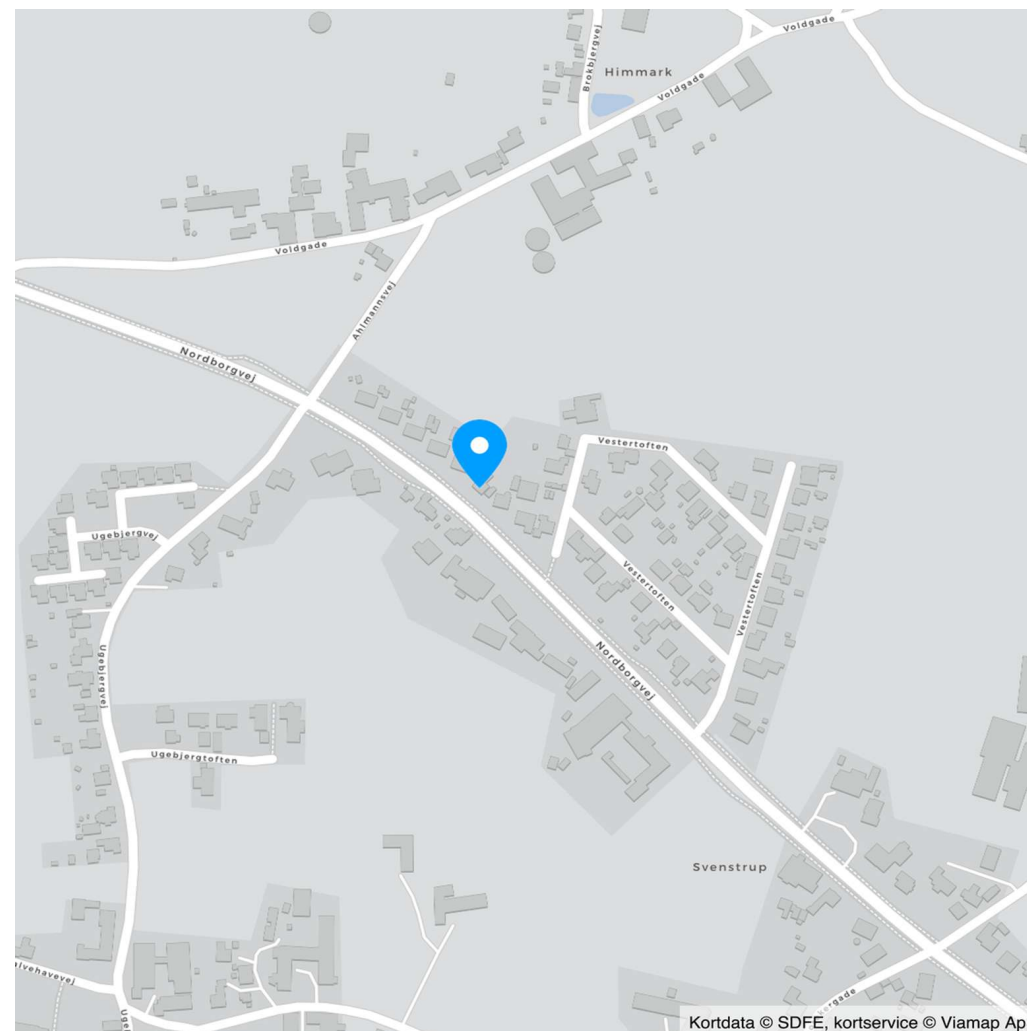
Adresse: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 03.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 03.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 256 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup
BFE-nr.: 5297967
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 475.000
Grundværdi: 140.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 380.000
Grundlag for grundskyld: 112.000

Arealer**

Grundareal: 849 m²
Boligareal i alt: 126 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 30 m²
Garage: 15 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: 31.10.1883 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 15.12.1939 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 04.06.1980 - Dok om byggelinier mv vedr. 5 Forprioritet
- Nr. 4: 08.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv vedr. 5 Forprioritet

Planer

Kommuneplan 1.8.004.B - Boligområde ved Vestertoften, Svenstrup

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):

Køleskab (Zanussi), Emhætte (Zanussi), Kogeplade (Zanussi), Ovn (Zanussi), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Zanussi), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 03.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 og Alm. Brand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 14 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der findes elvarme på ejendommen, som supplerende varmekilde.
Der beregnede energibehov for elektricitet er 9.322 kWh elektricitet.

Sælgers faktiske Fjernvarmeforbrug for 2025 er dokumenteret til 16.711,05 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 salgsoptstillingens 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 F

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Beboelse: Bygning 2 indgår under bygning 1.
Skur: Bygningen er ikke anført i BBR.
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Olietank

Der er registreret en overjordisk olietank på ejendommen.

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.

Kloakering

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



Adresse: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 03.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	1.938
Grundskyld	kr.	1.512
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	143
Husforsikring	kr.	3.951

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
I alt	kr.	406.372

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 11.225

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: Nordborgvej 119, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 437-0169
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 03.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 201.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo for REAL, featuring the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

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