

REAL



Alssundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	80
Kontantpris	899.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.233	Grund m2	400
Byggear	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6610**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

REAL

Formulærens 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: Allsundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar og hyggelig villa på god beliggenhed

På Allsundvej 5 finder du en charmerende bolig på 80 veldisponerede kvadratmeter – et perfekt alternativ til lejligheden, hvis du ønsker dit eget hyggelige hjem med dejligt gårdmiljø, carport og en lille have. Huset egner sig ideelt til singlen, den lille familie eller senioren, der ønsker en overskuelig og indflytningsklar bolig med en skøn beliggenhed. Boligen fremstår lys og indbydende og byder på en god planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt.

Du træder ind i en praktisk entré, som åbner sig op til husets naturlige samlingspunkt – den rummelige og lyse stue med store vinduespartier, der giver et dejligt lysindfald. Fra stuen er der adgang til det velholdte spisekøkken, der ligger i direkte forbindelse med bryggerset, hvor der er plads til vaskefaciliteter samt udgang til gårdmiljøet. I forlængelse af bryggerset finder du også husets badeværelse. Derudover byder boligen på to gode værelser samt et lille walk-in/ opbevaringshjørne, hvilket gør hjemmet både funktionelt og nemt at indrette efter behov.

Udendørs venter et hyggeligt gårdmiljø, hvor der er plads til både afslapning og små hyggestunder. Hertil kommer carport og et lille græsareal, der gør boligen nem at holde.

Beliggenheden er helt i top – her bor du tæt på alt, hvad hverdagen kræver. Inden for kort afstand finder du både Dybbølskolen, dagligvareindkøb og Sønderborg centrum med et bredt udvalg af butikker, caféer og kulturtilbud. Derudover er der nem adgang til motorvejen, hvilket gør boligen særligt attraktiv for pendlere.

Alt i alt en lys og indflytningsklar bolig, hvor du får både privatliv, hygge og en central beliggenhed – perfekt som et trygt og overskueligt hjem.

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

Adresse: Alssundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

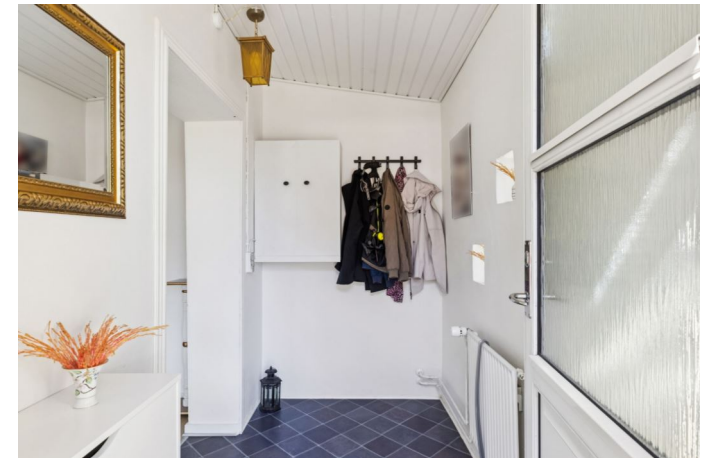
Dato: 13.11.2025



Adresse: Alssundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

Dato: 13.11.2025

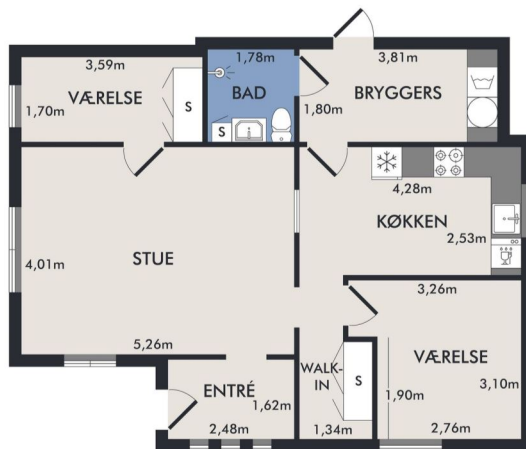


Adresse: Alssundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

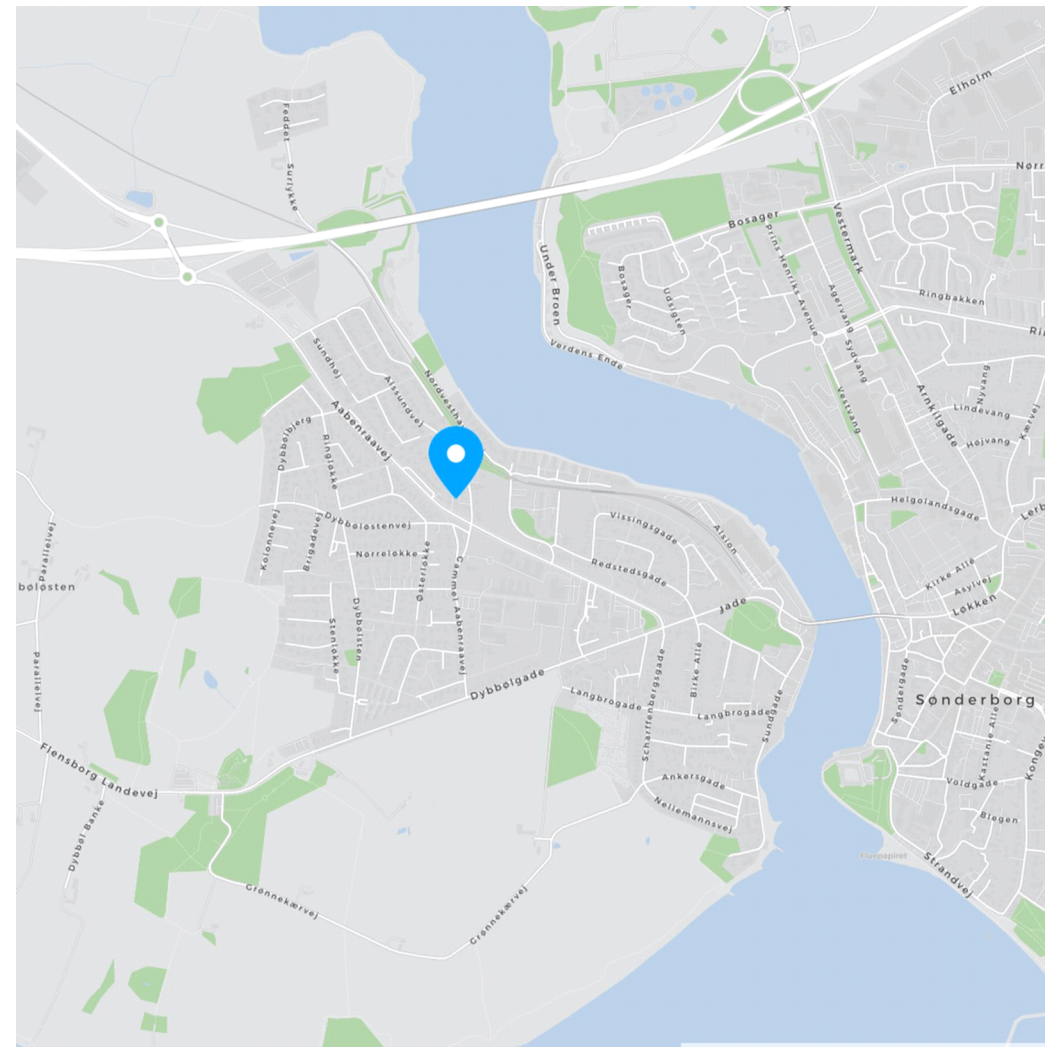
Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

Dato: 13.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Alssundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	421 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.:	5278584
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955

Arealer*

Grundareal:	400 m ²
- heraf vej	7 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	845.000 kr.
Grundværdi:	381.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	676.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	304.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.12.1949 lbnr. 946418-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 30.06.1955 lbnr. 946419-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 13.03.1957 lbnr. 946420-45 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 946421-45 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
Nr. 5 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
Nr. 6 lyst d. 26.01.2006 lbnr. 2853-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-0407. Till anden ejendom

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. 10-0407 eksisterende boligområde ved Sundkrogen, Alssundvej mv
Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Gammel Aabenraavej, Østerløkke, Stenløkke, Ringløkke, Sundhøj og Sundvænget
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link : <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys - Wasco, Emhætte - ukendt, Kogeplade - ukendt, Ovn - ukendt, Opvaskemaskine - Wasco, Fryser Matsai

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Allsundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.903 Forbrug: 58,13 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 7.784,65 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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: Allsundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.448	Kontantpris/udbetaling	kr.	899.000
Grundskyld	kr.	4.115	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	3.185	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	913.003
Rottebekæmpelse	kr.	48	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, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		14.790			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.726 md./ 44.716 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.050 md./ 36.603 år v/26,61%
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 3 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: 11.11.2025
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: Alssundvej 5, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6610
Ejerudgift/md.: kr. 1.233

Dato: 13.11.2025

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

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 på Rådhusstræde