

Blomstergade 2, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**218**
Kontant	**3.999.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**2.495**	Grund m²	**274**
Byggeår	**1906**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-7008**

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: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026



Moderniseret byhus med masser af plads og flotte detaljer

På Blomstergade 2 får I en sjælden kombination af charmerende byhus, moderne komfort og hele 218 boligkvadratmeter – midt i Sønderborg og samtidig på en af byens bedste adresser i et dejligt og roligt kvarter. Her er der plads til den store eller sammenbragte familie, som ønsker bylivet lige uden for døren uden at gå på kompromis med hverken plads, privatliv eller udemiljøer.

Boligen er løbende moderniseret med respekt for husets oprindelige udtryk, så de charmerende detaljer fortsat spiller flot sammen med en lys og moderne indretning. Som et ekstra stort plus får I en solrig og privat gårdhave, indkørsel med plads til bilen, garage og udhus. Et oplagt alternativ til den store ejerlejlighed – bare med langt mere plads og jeres helt eget uderum.

Allerede ved ankomsten fanger huset blikket med sin flotte arkitektur og detaljer. Indenfor bydes man velkommen i entréen, hvorfra boligen åbner sig mod de store og indbydende opholdsrum. Her udgør det flotte køkken-alrum et naturligt samlingspunkt. Det stilfulde snedkerkøkken fra 2017 giver rummet et eksklusivt udtryk, og omkring køkkenet er der god plads til spiseafdeling, hvor både familien og gæsterne kan samles.

Køkken-alrummet smelter naturligt sammen med den lyse og rummelige stue, hvor de gode dimensioner giver rig mulighed for at indrette flere hyggelige opholdszoner med både sofaarrangement og plads til gæster. Samspillet mellem rummene skaber en skøn åbenhed og gør etagen perfekt til både hverdagen og de større sammenkomster.

Fra alrummet træder man direkte ud i den solrige gårdhave, som blev anlagt i 2019. Her får man sit eget ugenerede uderum midt i byen, hvor sommerens måltider, et glas vin i solen og lange aftener kan nydes i private rammer. **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: Dorthe Seeberg Haurum

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: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026

Gårdhaven bliver nærmest en naturlig forlængelse af opholdsrummene og giver en kvalitet, man sjældent finder så centralt i Sønderborg.

Stueplan rummer desuden et stort og praktisk bryggers med masser af bord- og opbevaringsplads samt plads til vaskefaciliteter. Hertil kommer et lyst og tidløst badeværelse, som fuldender etagen.

Ad den flotte trappe fortsætter man til 1.salen, hvor husets mange kvadratmeter for alvor kommer til deres ret. Her venter hele fire gode værelser, som kan indrettes præcis efter familiens behov. Etagen kan eksempelvis fungere som en samlet børneafdeling, eller man kan skabe en rummelig forældreafdeling med soveværelse, kontor og walk-in. Et lyst og rummeligt badeværelse hører ligeledes til etagen.

2.salen tilfører endnu mere fleksibilitet med yderligere to gode værelser. Dermed råder boligen over et væld af indretningsmuligheder, hvad enten behovet er mange soveværelser, hjemmekontor, gæsteafdeling eller separate afdelinger til børn og voksne.

Udenfor fuldendes ejendommen af den skønne gårdhave, indkørsel med plads til bilen, garage og udhus, så også parkering og opbevaring er tænkt ind – en eftertragtet kvalitet på en så central adresse.

Beliggenheden er svær at matche. Blot et par minutters gang fra huset ligger Kongevejsparken med legeplads og gode grønne rammer for leg, boldspil og hyggelige stunder under åben himmel. Samtidig er Sønderborgs centrum med shopping, caféer, restauranter og et bredt udvalg af kulturelle tilbud kun få minutter væk.

På omkring fem minutter når man desuden både strand, skov og lystbådehavn samt områdets mange fritidstilbud med blandt andet vinterbadeklub, tennis og padel i Kurhusskoven.

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: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026








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: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026








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: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026

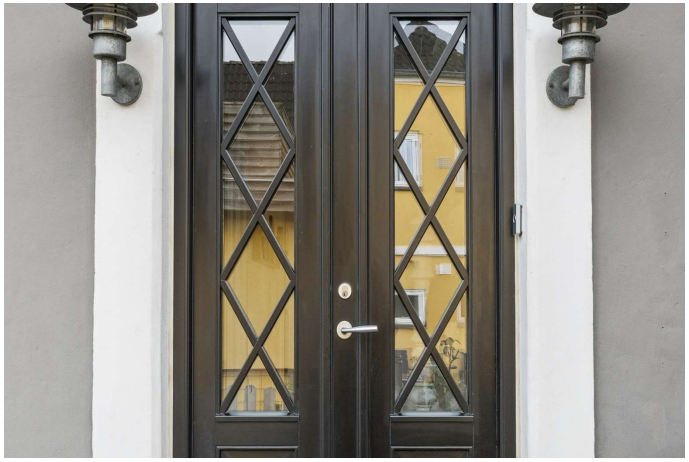












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

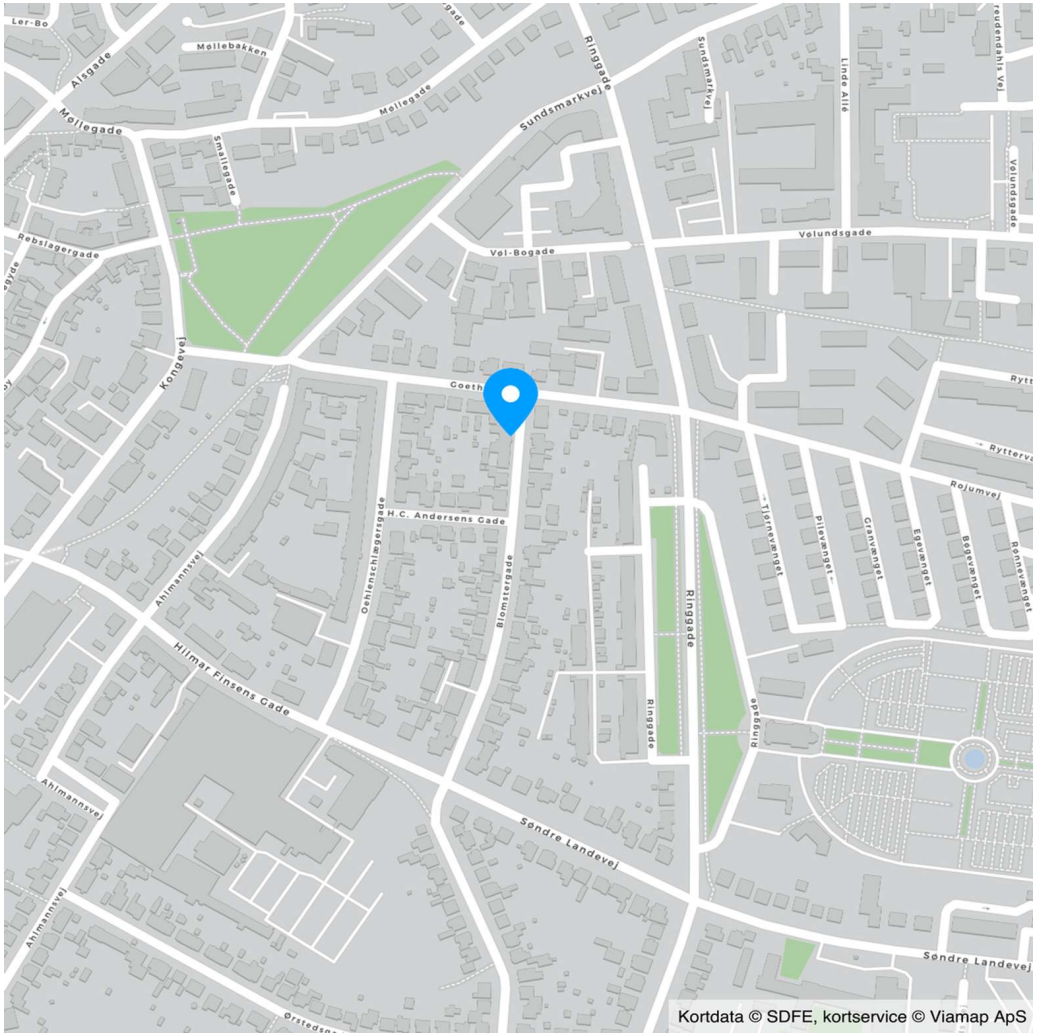
Adresse: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	884 Sønderborg
BFE-nr.:	5781188
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.609.000
Grundværdi:	778.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.087.200
Grundlag for grundskyld:	622.400

Arealer**

Grundareal:	274 m^2
Boligareal i alt:	218 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	22 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):

Køleskab (Asko), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Asko), Ovn (Asko), Opvaskemaskine (Fisher & Paykel), Fryser (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.08.1982 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 4.2.006.B - Boligområde ved Goethesgade, Oehlenschlægers-gade og Blomstergade
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

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

Adresse: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 120 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er dokumenteret til kr. 21.849,94 for 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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

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

Adresse: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.645
Grundskyld	kr.	8.402
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	147
Husforsikring	kr.	6.397
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.943

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	4.037.265

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

Adresse: Blomstergade 2, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-7008
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 23.11.2026

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. 2.392.000
Nr. 5: hovedstol kr. 580.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 en 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 afledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Arealer
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Brændeovn er ikke registreret på BBR

Bevaringsværdi
Ejendommen er bevaringsværdig kategori 4

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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