

REAL



Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	2.299.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.653	Grund m ²	1.601
Byggeår/ombygget	1970/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6959**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026



Præsentabel 1-plansvilla med garage, naturskønne omgivelser og plads til hele familien

På Nydamvej 23 i Øster Sottrup venter en stor og indbydende etplansvilla, hvor masser af plads, familielivet og den naturskønne beliggenhed går op i en højere enhed. Med hele 195 m² bolig, fem gode værelser og en gen-nemtænkt opdeling mellem forældre- og børneafdeling er her skabt nogle særdeles gode rammer for den store familie – og samtidig får I en skøn beliggenhed ud mod de åbne marker, hvor udsigten og de grønne omgivelser bliver en naturlig del af hverdagen.

Man træder ind i den indbydende entré og herfra ledes man videre mod boligens centrale opholdsrum, hvor køkken-alrum og stue praktisk er placeret ved siden af hinanden og forbindes af flotte franske døre. Den store og lyse stue giver god plads til både et stort spisebord og et hyggeligt sofaområde, så familien kan samles – både i hverdagen og når der kommer gæster. Køkken-alrummet byder på et velholdt køkken og god plads til at indrette spisepladsen efter familiens behov.

Planløsningen er særligt velegnet til familielivet med en god opdeling mellem børn og voksne. Forældreafdelingen byder på et rummeligt soveværelse med eget walk-in closet, og i samme del af huset findes et stort badeværelse med både separat bruseniche og spabad. I den anden ende af boligen ligger børneafdelingen med hele fire gode værelser samt endnu et badeværelse med bruseniche. Det giver børnene deres egen afdeling, samtidig med at hele familien fortsat samles naturligt omkring husets store opholdsrum.

Boligen fuldendes af et stort og praktisk bryggers med egen indgang, håndvask, god bordplads og mulighed for at placere vaskemaskine og tørretumbler i højden – en gennemtænkt detalje, som gør hverdagens praktiske gøremål lidt lettere.

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



Adresse: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026

Også udenfor er der masser af plads at glæde sig over. Den store have åbner sig mod de omkringliggende marker og giver en dejlig fornemmelse af luft og natur omkring boligen. Her kan udsigten nydes fra de hyggelige terrassemiljøer, mens haven giver rigelig plads til både leg, boldspil og afslappende sommerdage. Dertil kommer en stor garage med tilhørende værkstedsplads, som er oplagt til både biler, hobbyprojekter og ekstra opbevaring.

Øster Sottrup kombinerer de naturskønne omgivelser med en nem hverdag for familien. I nærliggende Vester Sottrup findes blandt andet Nydamskolen, SFO og klub samt daginstitutioner, indkøb og et aktivt forenings- og fritidsliv. Området er omgivet af grønne landskaber og giver gode muligheder for at nyde naturen, samtidig med at Sønderborg og hverdagens øvrige faciliteter er inden for overskuelig afstand.

Nydamvej 23 er kort sagt hjemmet til familien, der ikke vil gå på kompromis med pladsen. Her får I 195 lyse og veldisponerede kvadratmeter, god plads til både børn og voksne, store fællesrum, garage og værksted – og ikke mindst en skøn beliggenhed, hvor åbne marker og udsigt danner rammen om familielivet.

Adresse: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

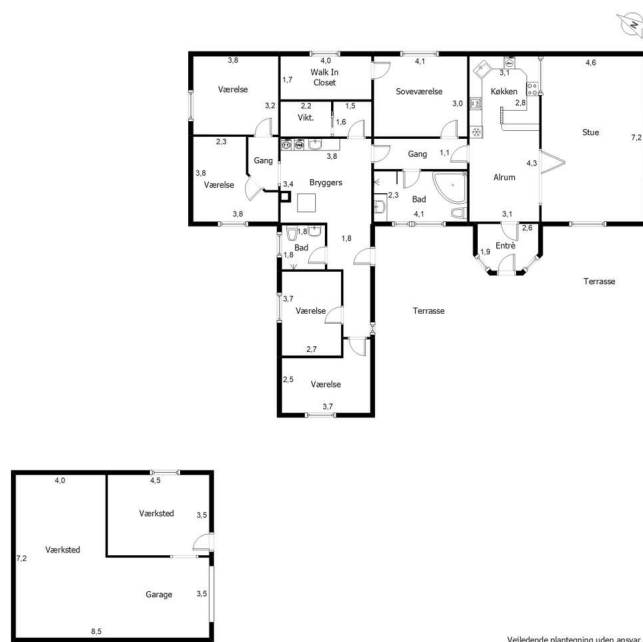


Værksted

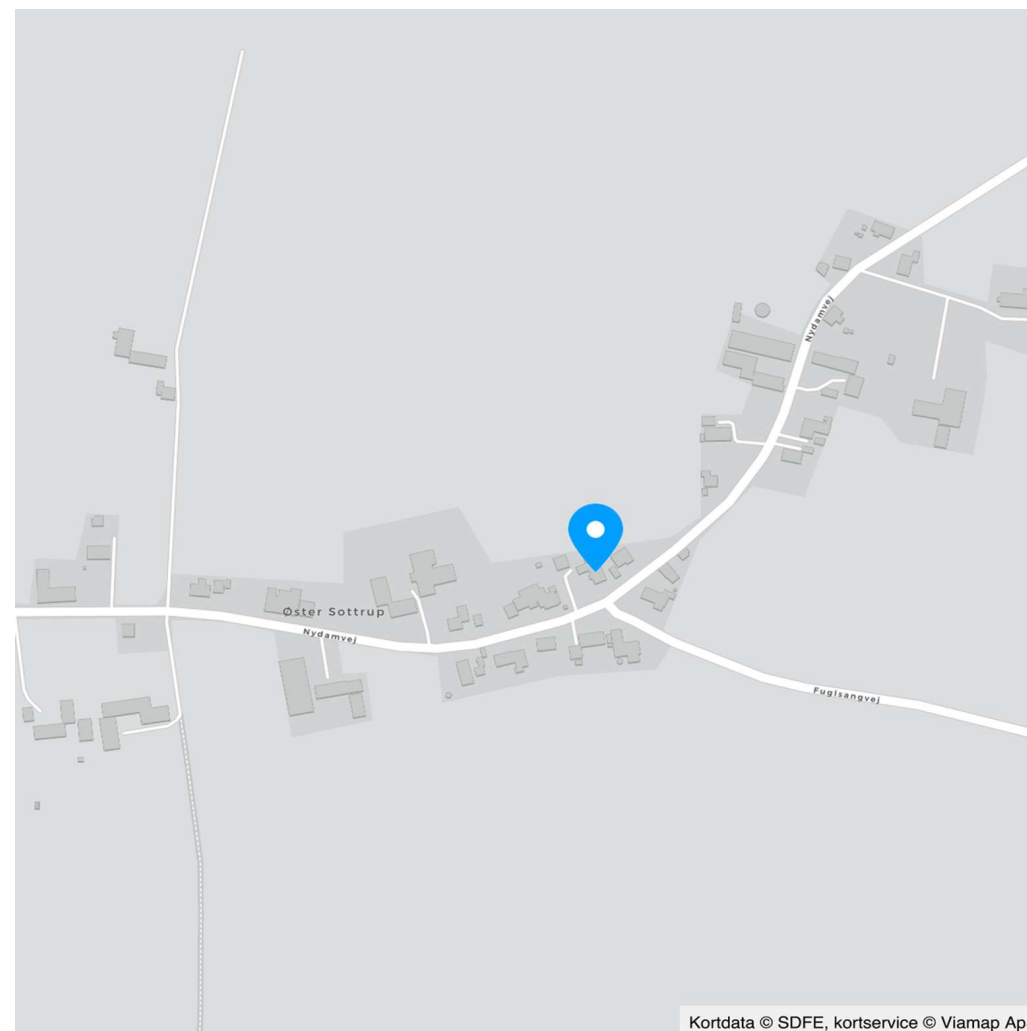
Adresse: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 578 Sottrup Ejerlav, Sottrup
BFE-nr.: 5281173
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.188.000
Grundværdi: 317.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 950.400
Grundlag for grundskyld: 253.600

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Emhætte (Trepol), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 1.601 m²
Boligareal i alt: 195 m²

Øvrige arealer:
Garage: 70 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: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer

Kommuneplan 5.1.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Øster Sottrup.

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.

Adresse: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 37.800 Forbrug: 2.303 liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
 Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
 Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Skorstensfejning
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 4.847
 kr. 3.424
 kr. 3.681
 kr. 441
 kr. 225
 kr. 7.225

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.299.000
 Tinglysningsafgift af skødet kr. 15.650
 Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 10.035
 I alt kr. 2.324.685
 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. 19.842

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: Nydamvej 23, Øster Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6959
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 09.09.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.702.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Der er registreret 8 værelser på BBR, men der findes 7 værelser på ejendommen.

Integreret værksted i bygning 2 er registreret under garagens areal.

Olietank

Der er registreret en indendørs olietank i drift på ejendommen.

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.



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 Rådhusstorvet