

REAL



## Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>208</b>
Kontant	<b>3.599.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.157</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>968</b>
Byggeår/ombygget	<b>1952/1968</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **436-6841**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026



### Indflytningsklar og mulighedsrig ejendom i Sønderborg

Velkommen til Søndre Landevej 97 – en stor og mulighedsrig villa med hele 208 veludnyttede boligkvadratmeter, hvor klassisk charme og moderne komfort smelter flot sammen. Her får man en indflytningsklar bolig med en gennemført planløsning, masser af plads og forskudte plan, som skaber en fantastisk dynamik og sammenhæng mellem hjemmets forskellige niveauer. Boligen fremstår lys, indbydende og moderniseret med respekt for de originale detaljer og husets arkitektur. Samtidig byder ejendommen på gode muligheder for både Airbnb eller liberalt erhverv, hvilket gør boligen særligt fleksibel og anvendelig til mange forskellige behov.

Allerede ved ankomsten mødes man af villaens flotte facade og karakterfulde arkitektur, som giver et elegant førstehåndsindtryk. Indenfor fortsætter den gode oplevelse i entréen, hvorfra boligen åbner sig op til det store og indbydende opholdsrum. Her smelter køkken-alrum og stue harmonisk sammen i en planløsning, der både føles åben og samtidig hyggeligt opdelt. Det lyse og velholdte Hanstholm-køkken ligger som hjemmets naturlige samlingspunkt med god plads til både madlavning og samvær. I forlængelse heraf er der rummelig spiseafdeling samt en hyggelig stue med brændeovn, der skaber varme og stemning året rundt. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den private og fredelige have samt det fantastiske terrasse miljø. Terrassen er anlagt i flere niveauer og giver perfekte rammer til både spiseområde, loungeafdeling og hyggelige sommeraftener i rolige omgivelser.

Ved stuen findes et indhak, som egner sig perfekt til hjemmekontor eller læsehjørne. Boligens forskudte plan leder elegant videre op til værelsesafdelingen, hvor man først mødes af et stort og indretningsvenligt soveværelse med indbyggede skabe og mange muligheder – hvad enten drømmen er walk-in-closet, loungeområde eller ekstra opbevaring. Herudover rummer boligen tre gode værelser samt masser af indbygget skabsplads i fordelingsgangen. Værelsesafdelingen fuldendes af et pænt badeværelse samt en hyggelig lille altan.

### 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: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026

---

I stueplan findes yderligere et værelse og et toilet, som skaber en oplagt mulighed for at etablere en separat afdeling i boligen. Med egen indgang og en tilhørende fordelingsgang, hvor der med fordel kan indrettes et mindre tekøkken, er her ideelle rammer til eksempelvis Airbnb, liberalt erhverv eller teenageafsnit. En fleksibel løsning med mange anvendelsesmuligheder alt efter behov.

Kælderen byder på mange anvendelige kvadratmeter og har egen indgang, hvilket giver ekstra funktionalitet og fleksibilitet i hverdagen. Her findes et praktisk vaskerum med god skabsplads, et stort disponibelt rum som er oplagt til både hobby eller fester samt yderligere tre gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

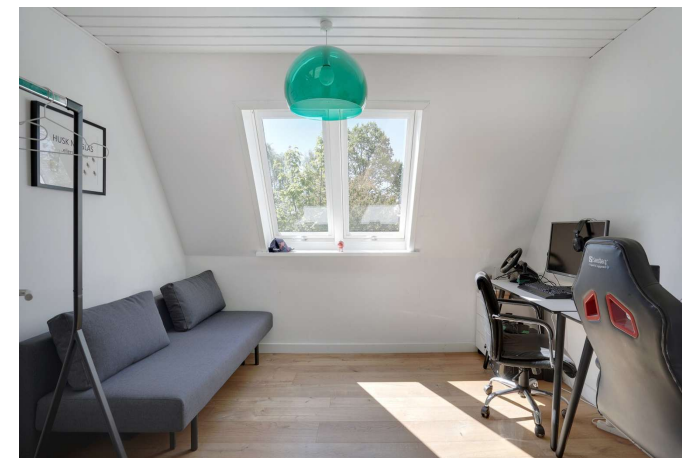
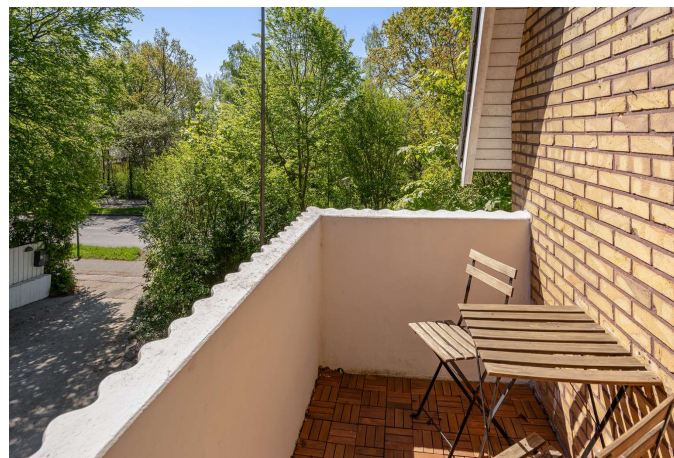
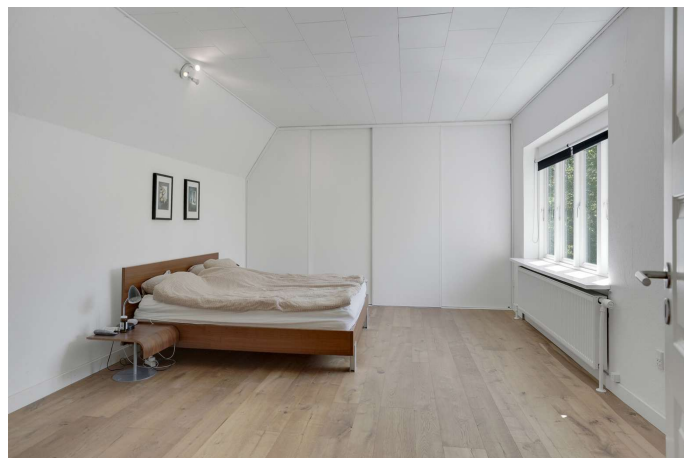
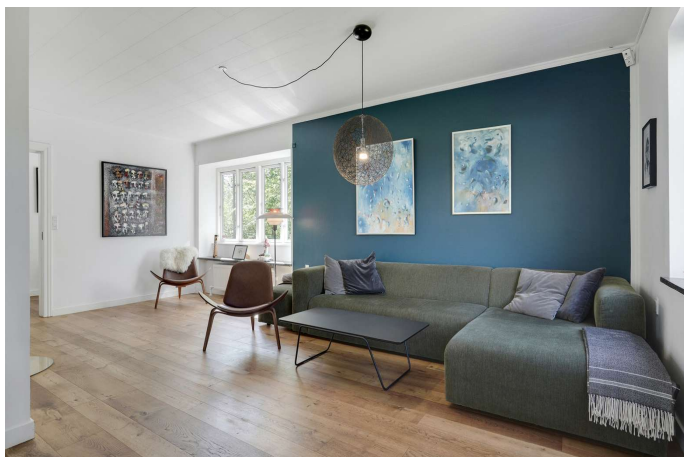
Udendørs får man desuden en stor indkørsel, garage samt en lukket og ugeneret have med et skønt terrassemiljø, hvor privatlivet virkelig kan nydes.

Villaen er beliggende i attraktive omgivelser i Sønderborg med kort afstand til alt, hvad byen har at byde på. Her bor man tæt på både natur og byliv med skoven i gåafstand og nem adgang til smukke grønne områder. Samtidig er der kort afstand til centrum, hvor man finder hyggelige restauranter, caféer, det stemningsfulde havnemiljø, gode indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner og alle hverdagens nødvendigheder. Beliggenheden kombinerer på fineste vis rolige omgivelser med nærhed til byens mange tilbud.

Adresse: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026

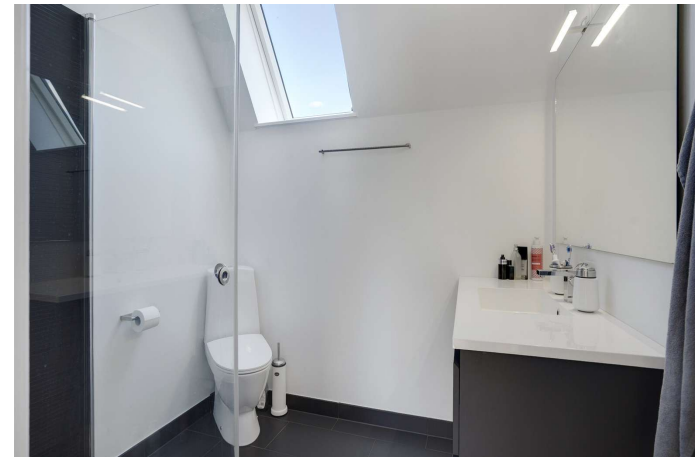
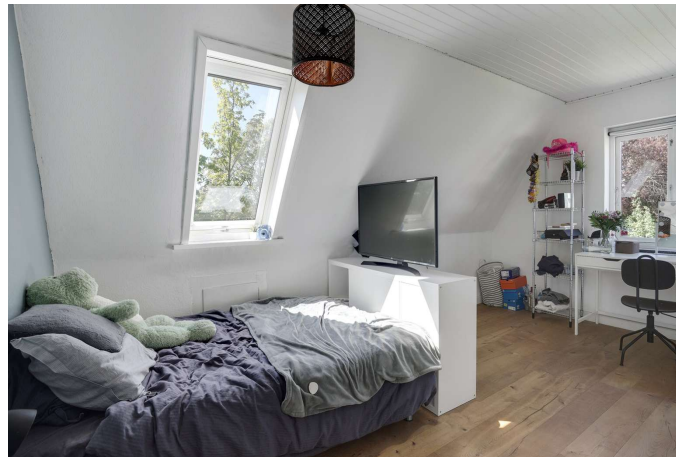




Adresse: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

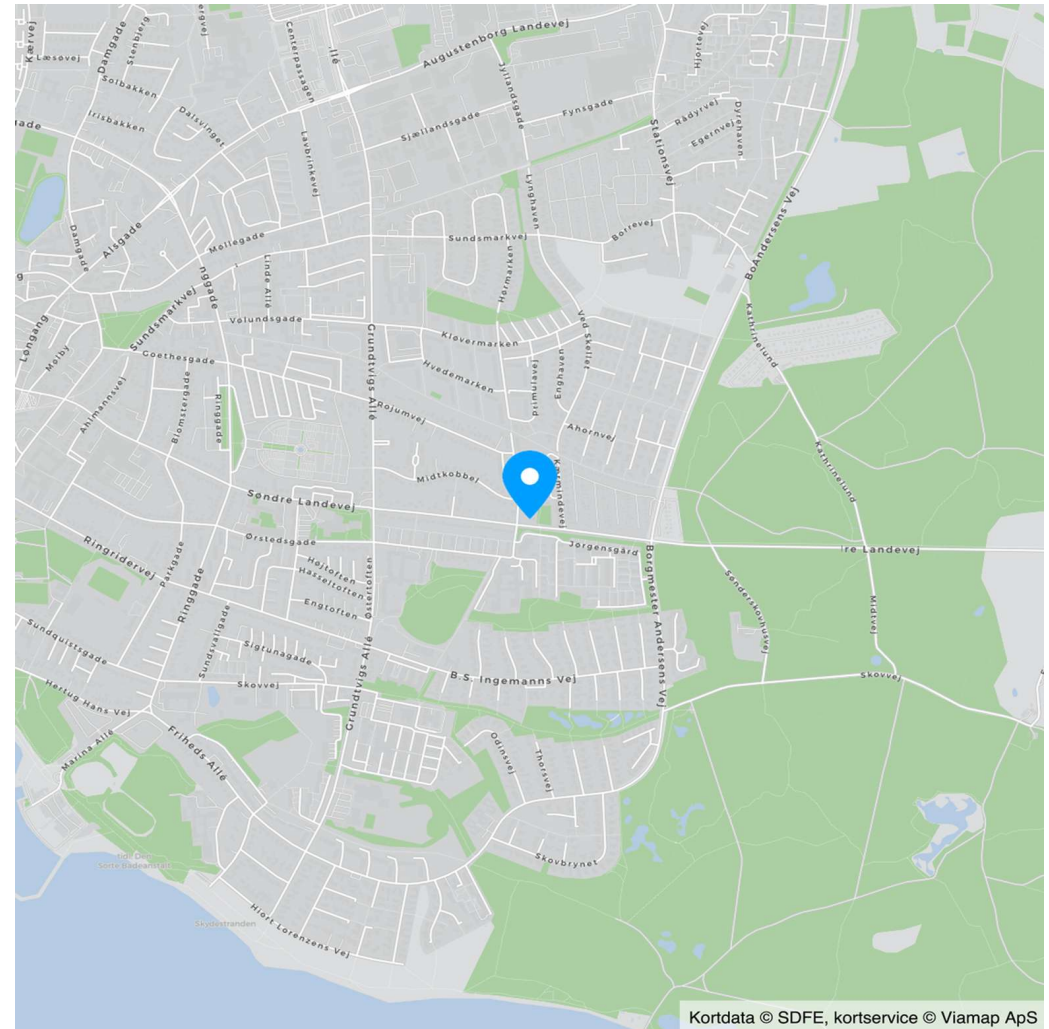
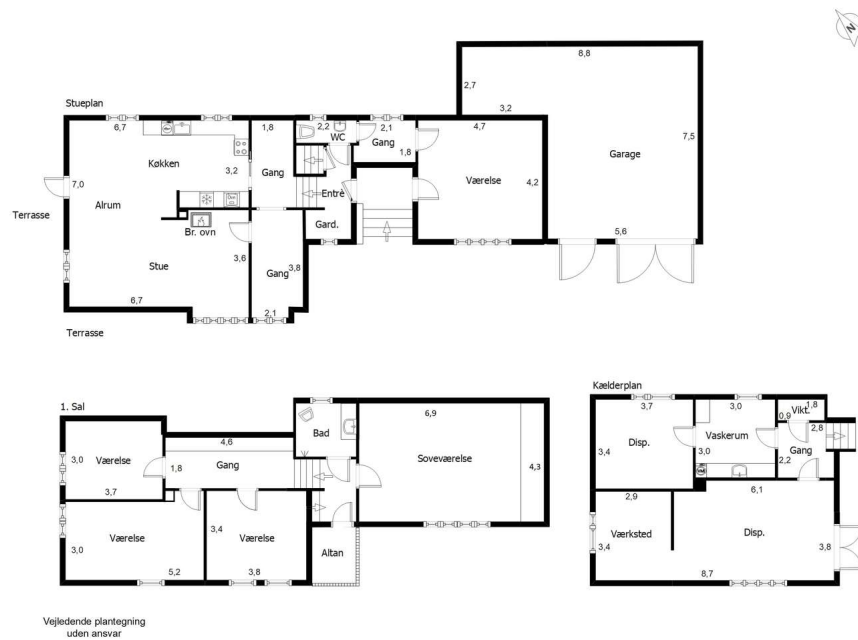
Dato: 29.06.2026



Adresse: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026





Adresse: Sønder Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 2739 Sønderborg  
BFE-nr.: 5783068  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1952/1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.020.000  
Grundværdi: 575.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.616.000  
Grundlag for grundskyld: 460.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 968 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 208 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 72 m<sup>2</sup>  
Garage: 51 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 2: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

**Planer**

Kommuneplan 4.4.002.B - Boligområde i Nystaden  
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader  
Lokalplan 4-0504 - Havebyen Midtkobbel mv.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 – 2035:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)

Planstrategi 2022:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](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):

Kogeplade (De Dietrich), Emhætte (De Dietrich), Kogeplade (De Dietrich), Ovn (De Dietrich), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Zanussi), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Arealer:**

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:  
Sælger er i gang med lovliggørelse af garage.

**Olietank**

Der er registreret en aflændet og nedgravet olietank 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 127 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 17.511,79 for 2025.

Vand: Alment 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.242	Kontantpris	kr.	3.599.000
Grundskyld	kr.	6.210	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.164
Skorstensfejning	kr.	1.302	I alt	kr.	3.635.614
Rottebekæmpelse	kr.	139			
Husforsikring	kr.	6.314	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.	25.888			

**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: Søndre Landevej 97, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.599.000

Sagsnr.: 436-6841  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 29.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.254.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 159.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 Rådhusørstvet