



REAL

Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	1.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.802	Grund m2	544
Byggeår/ombygget	1980/1985	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6256**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

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

REAL

Formularens 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: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende på Sankelmarkvej 18 på en attraktiv udstykning i Dybbøl. Her får du en bolig hvor nuværende ejer har foretaget flere moderniseringer og en fantastisk beliggenhed, som sikrer en rolig og tryk hverdag.

Denne villa er placeret i et fredfyldt område i Dybbøl, hvor du kan nyde den rolige atmosfære væk fra byens larm. Haven er lille og nem at vedligeholde, men du behøver ikke bekymre dig om manglende plads til leg og aktiviteter. Der er nemlig et stort fællesområde til børnene, hvilket skaber et ideelt miljø for familier.

Når du træder ind, mødes du af en rummelig entré hvor man bliver ført direkte ind i den store og lyse stue, der byder på masser af naturligt lysindfald og nem adgang til den nyere terrasse. Her kan du indrette både hyggelige sofabjørner og spiseområder til familiemåltiderne.

Det tilstødende køkken er funktionelt med masser af opbevaringsplads og plads til madlavning. Fra køkkenet er der adgang til bryggerset, hvor der er rigelig plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Fra bryggerset er der også en praktisk udgang til udendørsområdet. I stueplan finder du også et dejligt værelse, perfekt som børneværelse, gæsteværelse eller kontor, samt et nyere, flot badeværelse, som er lyst og moderne indrettet.

På første sal er der et stort opholdsrum, som kan anvendes som stue. Her er der også mulighed for nemt at etablere et ekstra værelse og badeværelse, hvis familien har brug for mere plads. Desuden finder du to gode værelser på første sal, begge rummelige og med gode indretningsmuligheder. Værelserne er ideelle som børneværelser eller til gæster.

Der er yderligere en stor dobbelt garage med et tilhørende værksted. Her er der masser af plads til både biler, cykler og diverse projekter. Med solcelleanlægget installeret på ejendommen kan du glæde dig over lavere energiregninger og en mere bæredygtig livsstil.

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:

Adresse: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026



Adresse: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026



INSPIRATION
AI GENERERET



INSPIRATION
AI GENERERET



INSPIRATION
AI GENERERET



INSPIRATION
AI GENERERET

Adresse: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1186 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.:	5279351
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.660.000 kr.
Grundværdi:	451.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.328.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	360.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	544 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	67 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	63 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.10.1981 lbnr. 17283-45 Tillægstekst Lokalplan nr. J810421
Nr. 2 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 942998-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Bøffelkobbelvej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plan - Planstrategi 2022

Lokalplan nr. J 810421 Carporte/garager ved Rendsborgvej, Slesvigvej Gottorpvej, Arnæsvej, Mysundevej og Sankelmarkvej
Lokalplan nr. J 770525 Dybbøl 1. Etape

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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):
Køleskab - Gram, Emhætte - Siemens, Kogeplader - AEG, Ovn - Siemens, Opvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 60,32 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 12.180,45 for 2023.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.773	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.999.000
Grundskyld	kr.	4.871	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.831
Husforsikring	kr.	5.025	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	2.021.681
Grundejerforening	kr.	1.100	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	kr.	170			
Ejerudgift i alt 1 år		21.620			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.773 md./ 129.276 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.731 md./ 104.774 år v/25,20%
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 4% 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: 28.01.2026
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: Sankelmarkvej 18, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6256
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 28.01.2026

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.

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	594.285	594.285	607.533	DKK	3	73.824	11,75	3,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sankelmarkvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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