

REAL



Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	2.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.119	Grund m ²	750
Byggeår	2000	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6861**

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: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026



Indflytningsklar familievilla på lukket vænge i Dybbøl

På et roligt og lukket vænge i Dybbøl finder I denne velholdte og indflytningsklare 1-plans villa med integreret carport. Den klassiske rødstensvilla er opført i år 2000 og rummer hele 154 veldisponerede boligkvadratmeter, som gennem sælgers ejertid løbende er blevet moderniseret og forbedret.

Boligen fremstår særdeles velholdt og opdateret med en række af forbedringer. Blandt andet er samtlige døre og vinduer udskiftet i 2025, indkørslen er udvidet med to ekstra parkeringspladser, der er etableret en skøn træterrasse, og i 2023 blev der åbnet op mellem køkkenalrum og stue, hvilket har skabt et fantastisk lyst og sammenhængende opholdsmiljø.

Allerede ved ankomsten mærker man den rolige og familievenlige stemning, som kendetegner kvarteret. Indenfor bydes man velkommen i en praktisk kombineret entré og bryggers med god opbevaringsplads samt plads til vaskefaciliteter placeret under bordpladen. Herfra fortsætter man ind i husets naturlige samlingspunkt – det lyse og indbydende køkkenalrum med et velholdt køkken og god plads til den store spiseafdeling. Den åbne forbindelse til den rummelige stue skaber en fantastisk helhed, hvor dagslyset strømmer ind gennem vinduespartierne og giver en lys og behagelig atmosfære. Fra alrummet er der direkte udgang til det dejlige terrassemiljø, som indbyder til afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Boligen er indrettet med en god opdeling mellem forældre- og børneafdeling. Forældreafsnittet består af et soveværelse med eget badeværelse. Herudover findes en mindre fordelingsgang, som egner sig perfekt til et hjemmekontor samt et ekstra værelse. I husets modsatte ende ligger yderligere to gode værelser samt et lyst og velindrettet badeværelse, hvilket giver optimale rammer for børnefamilien.

Udendørs får I glæde af en integreret carport med tilhørende redskabsrum, en nyudvidet indkørsel med god parkeringsplads samt en dejlig, lukket have, hvor både børn og voksne kan nyde udelivet i private og ugenerede omgivelser. **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: Martin Skinner Tolbøl



Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026

De velanlagte udearealer og den skønne træterrasse skaber perfekte rammer for sommerens mange aktiviteter.

Dybbøl er et område, kendt for sin naturskønne beliggenhed, stærke lokalforankring og korte afstand til Sønderborg. Her bør man tæt på daginstitutioner, indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter og smukke naturområder. Samtidig er området præget af et godt naboskab og trygge omgivelser, hvilket gør det særligt populært blandt børnefamilier.

En indflytningsklar og moderniseret familievilla, hvor både beliggenhed, indretning og komfort går op i en højere enhed.

Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026



Alrum



Alrum



Terrasse



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

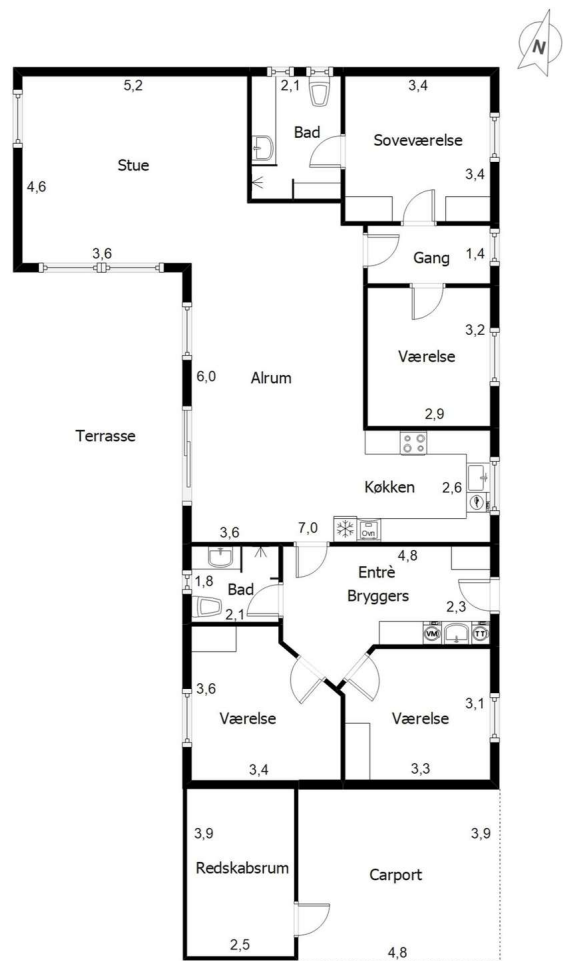


Ejendommen

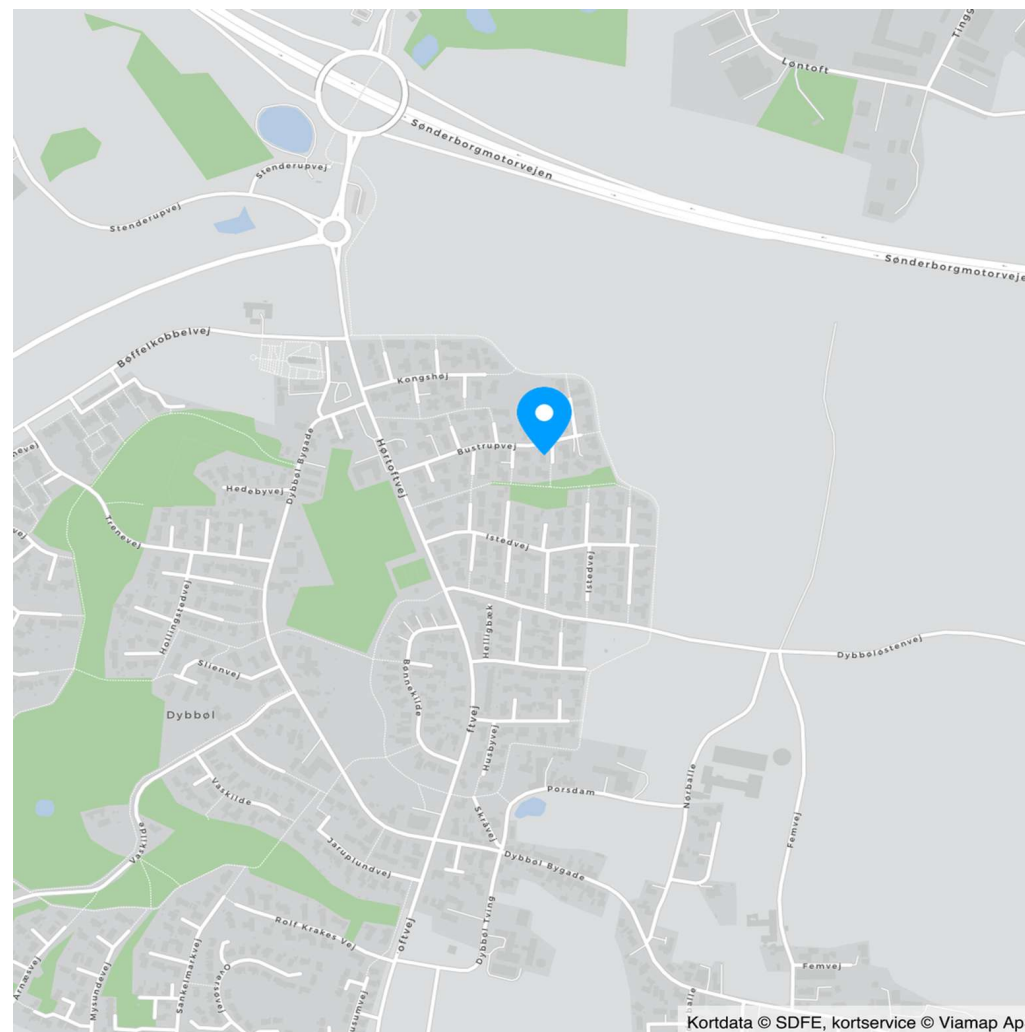
Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1744 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.: 8193512
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.315.000
Grundværdi: 630.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.852.000
Grundlag for grundskyld: 504.000

Arealer**

Grundareal: 750 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 30 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: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. vedr till 1886v,
- Nr. 2: 15.10.1999 - Forbud mod videresalg i ubebygget stand mv

Planer

Kommuneplan 4.11.002.B - Boligområde ved Kongshøj, Istedvej og Husbyvej
Lokalplan J 791003 - Lokalplan nr. J 791003 Dybbøl 5. Etape

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>

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	9.445
Grundskyld	kr.	6.804
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	175
Grundejerforening	kr.	300
Husforsikring	kr.	5.028
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.433

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
I alt	kr.	3.018.850

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.



Adresse: Bustrupvej 48, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6861
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.05.2026

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. 2.016.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kongshøj - Bustrupvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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 Rådhusstorvet