

REAL



Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	178
Kontantpris	1.899.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.678	Grund m2	511
Byggear	1979	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6431**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

Velholdt familievilla i attraktive Dybbøl

Her får I en særdeles velholdt og indflytningsklar villa på i alt 178 m² bolig, beliggende på en attraktiv hjørnegrund, i rolige og børnevenlige Dybbøl. – Området er kendt for sine grønne omgivelser, trygge villaveje og ideelle rammer for familieliv. Boligen har en gennemtænkt planløsning med tydelig opdeling mellem forældre- og børneafdeling, og sælger har i 2022 fået udskiftet samtlige vinduer og døre. Man bydes velkommen i en indbydende og flot entré, der naturligt leder videre ind i husets hjerte – det rummelige køkken-alrum og stue. Rummene er elegant opdelt af en halvmur, som skaber en god balance mellem åbenhed og funktionel opdeling. Herfra er der direkte udgang til en solrig, delvist overdækket terrasse, der ligger ugeneret og i læ for både vind og omgivelser. Terrassen er præget af ro og privatliv og skaber perfekte rammer for udeliv i forår, sommer og efterår – både til hverdag og weekend. Stueplan rummer desuden to gode værelser, hvoraf det ene har udgang til haven. Hertil kommer et rummeligt og lyst badeværelse med plads til vaskefaciliteter – en ideel indretning til børneafdeling eller gæster. 1. salen byder på en fantastisk rumfornemmelse med loft til kip, som giver masser af luft, lys og karakter. Et rummeligt repos forbinder etagens rum og leder videre ind i en stor og lys stue, hvor både altan og Velux-altan giver mulighed for at åbne rummet mod omgivelserne og nyde udsigten samt dagslyset i fulde drag. På den anden side af reposet findes det rummelige forældresoveværelse med walk-in-closet, der udgør en privat og rolig forældreafdeling. Et badeværelse på 1. sal sikrer, at boligen råder over bad ved begge soveafdelinger. Udendørs venter et ugeneret og velplaceret terrasse- og havemiljø, hvor der er god plads til både afslapning og leg. Terrassen er solrig, afskærmet og placeret, så man er skærmet for både vind og larm, hvilket gør uderummene særligt anvendelige det meste af året. Som hjørnegrund har ejendommen en mere fri og åben placering, og der er ekstra parkeringspladser i forlængelse af matriklen, hvilket er en klar fordel i hverdagen og ved gæster. Ejendommen fuldendes af carport samt redskabsrum med gode opbevaringsmuligheder. Ejendommen er beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter i Dybbøl, omgivet af grønne områder og naturskønne omgivelser. Området er præget af trygge villaveje og et godt naboskab. Man er desuden tilknyttet den populære Dybbølskolen, og der er gode indkøbs- og fritidsmuligheder samt nem adgang til motorvejen.

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: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025



Adresse: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025



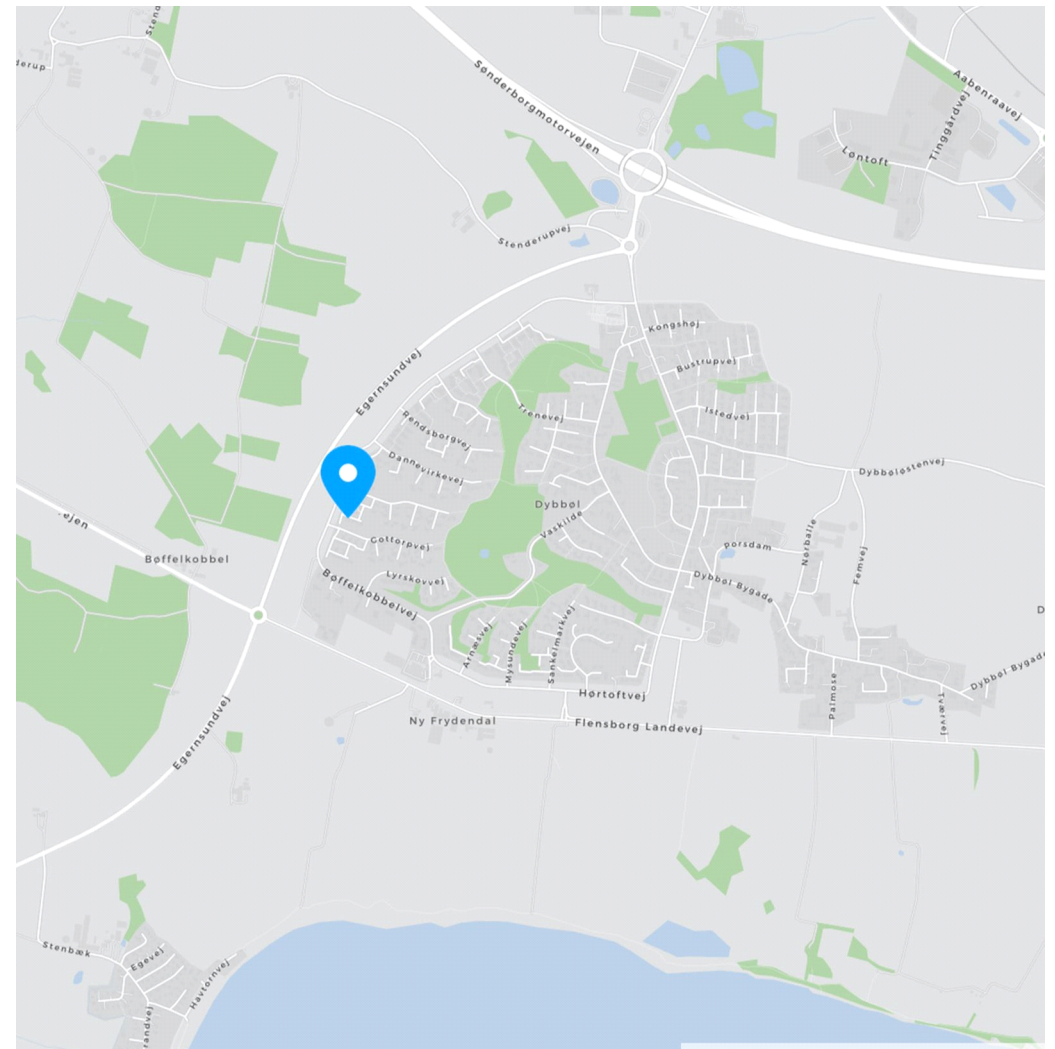
Adresse: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1256 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.: 5279421
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1979

Arealer*

Grundareal: 511 m²
Boligareal i alt: 178 m²
- heraf udnyttet tagetage: 81 m²

Øvrige arealer:
Carport: 43 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.588.000 kr.
Grundværdi: 325.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.270.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 260.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.08.1978 lbnr. 14106-45 Tillægstekst Lokalplan nr. J 780214
Nr. 2 lyst d. 21.08.1979 lbnr. 16475-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 10.11.1979 lbnr. 19604-45 Tillægstekst Lokalplan nr. J.770524
Nr. 4 lyst d. 12.10.1981 lbnr. 17283-45 Tillægstekst Lokalplan nr. J810421
Nr. 5 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 943070-45 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 6 lyst d. 12.03.2008 lbnr. 5011-45 Tillægstekst Deklaration om forbud mod salg og pantsætning uden tilladelse af Sydbank A/S, Sønderborg

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. J 810421 Carporte/garager ved Rendsborgvej, Slesvigvej, Gottorpvej, Arnæsvej, Mysundevej og Sankelmarkvej.
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Bøffelkobbelvej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025 - 2030, Link :
<https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Electrolux, Emhætte - Electrolux, Kogeplade - Siemens, Ovn - Siemens, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Miele, Fryser - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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.: 14.400 Forbrug: 14,22 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 13.726,15 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.479	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.899.000
Grundskyld	kr.	3.510	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.083	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	1.921.507
Grundejerforening 2025	kr.	1.000	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.	66			
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		20.132			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.260 md./ 123.122 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.206 md./ 98.471 år v/26,61%
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: 22.12.2025
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: Slesvigvej 9, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6431
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 23.12.2025

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Slesvigvej

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 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.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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 ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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