



REAL

Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.534	Grund m ²	485
Byggeår	1980	Energimærke	B

Sagsnr. **436-7012**

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: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026



Indflytningsklar familievilla med garage i det attraktive Dybbøl

På Mysundevej 3 i Dybbøl venter en lys, indbydende og indflytningsklar villa på 136 veldisponerede boligkvadratmeter, hvor rummelige opholdsrum, en god planløsning og skønne udearealer skaber de perfekte rammer om familielivet. Her får I en præsentabel bolig med en dejlig atmosfære, tre gode værelser, flotte opholdsrum og et moderne badeværelse, mens det flotte energimærke B understreger boligens energimæssige kvaliteter. Udenfor fortsætter de gode rammer med en skøn have, hyggelige terrassemiljøer og en garage med integreret udhus. Med legeplads og grønne områder lige i nærheden er der samtidig rig mulighed for både leg, udeliv og hyggelige stunder under åben himmel.

Allerede når man træder ind i villaens lyse og indbydende entré, fornemmer man den behagelige atmosfære, der kendetegner boligen. Herfra fortsætter man naturligt ind i det dejlige køkkenalrum, hvor det lyse og velholdte køkken byder på masser af skabs- og bordplads samt god plads til at indrette en hyggelig spiseafdeling. Her kan familien samles om morgenmaden, mens dagens planer lægges, og fra alrummet er der direkte udgang til det skønne terrassemiljø og haven, så inde- og udelivet smelter naturligt sammen i årets varme måneder.

Gennem de elegante dobbelte franske døre åbner boligen sig mod den store, lyse stue, hvor rummeligheden og det dejlige lysindfald skaber en særlig indbydende stemning. Her er der god plads til både en hyggelig sofaafdeling, hvor familien kan slappe af efter en lang dag, og det store spisebord, hvor venner og familie kan samles til middage og festlige sammenkomster. Samspillet mellem køkkenalrum og stue giver boligen nogle skønne hjertebord med plads til både hverdagens små øjeblikke og livets store begivenheder.

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: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026

På førstesalen fortsætter den lyse og behagelige atmosfære. Her bydes man velkommen af et dejligt repos, som med fordel kan indrettes med en hyggelig læsekrog eller et lille opholdsområde. Etagen rummer desuden tre gode og indretningsvenlige værelser, der giver familien gode muligheder for at indrette både soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor efter behov. Boligens indretning fuldendes af et lyst og moderne badeværelse i stueplan samt et praktisk bryggers med adgang både fra køkkenet og udefra – en gennemtænkt detalje, der gør hverdagens praktiske gøremål lidt lettere.

Udenfor venter en dejlig grøn have med plads til både afslapning, leg og udeliv. De hyggelige terrasse miljøer indbyder til alt fra morgenkaffen i solen til lange sommeraftener med grillmiddage og godt selskab, mens haven giver børnene plads til at boltre sig på græsset. Til ejendommen hører desuden en garage med integreret udhus, som giver gode muligheder for både parkering, opbevaring og familiens mange praktiske behov.

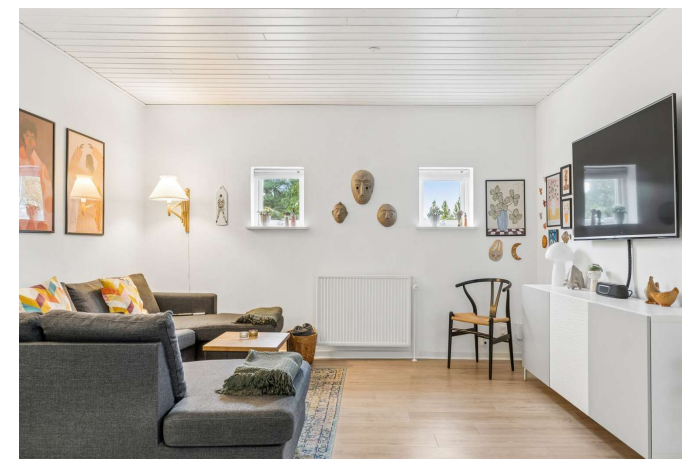
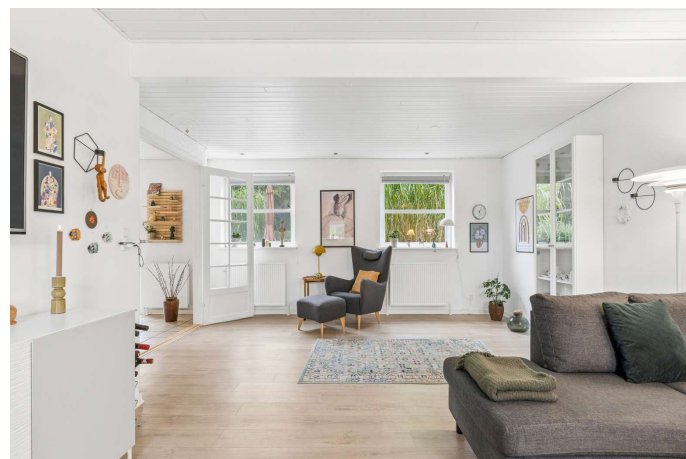
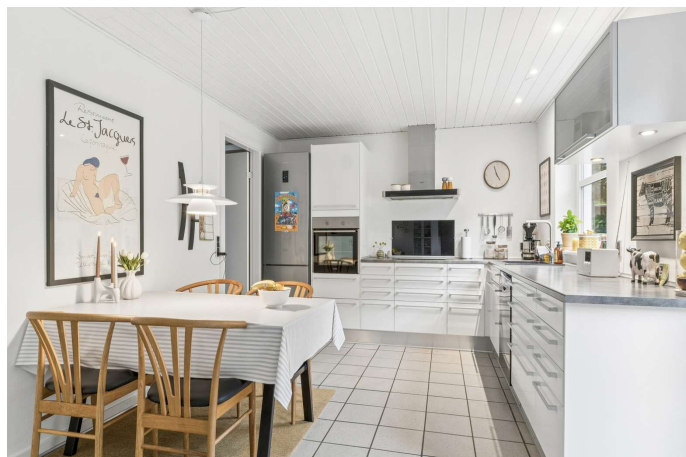
Ejendommen er beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter i Dybbøl, omgivet af grønne områder og naturskønne omgivelser. Området er præget af trygge villaveje og et godt naboskab. Man er desuden tilknyttet den populære Dybbølskolen, og der er gode indkøbs- og fritidsmuligheder samt nem adgang til motorvejen for pendleren.

Mysundevej 3 er kort sagt en lys og indflytningsklar villa, hvor både indretningen, udearealerne og beliggenheden spiller smukt sammen – et dejligt hjem med plads til familieliv, nærvær og mange gode minder.

Adresse: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026



Adresse: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

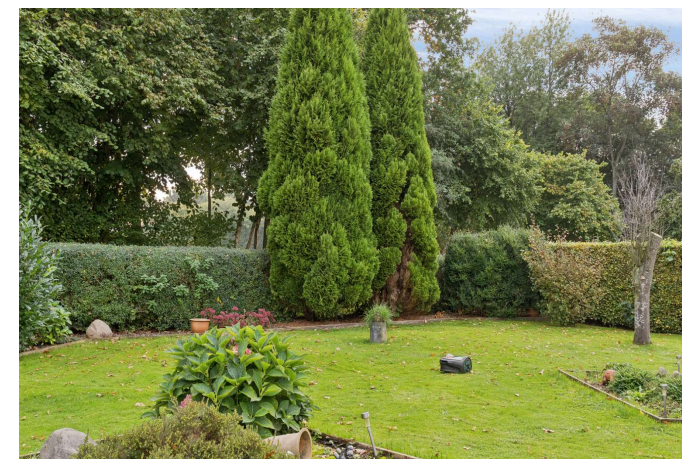
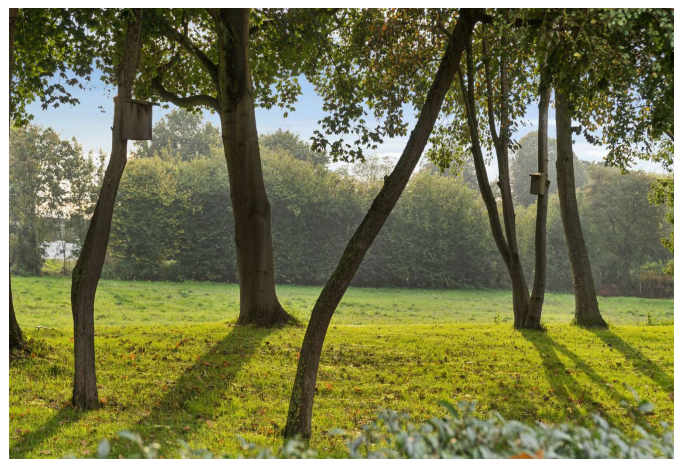
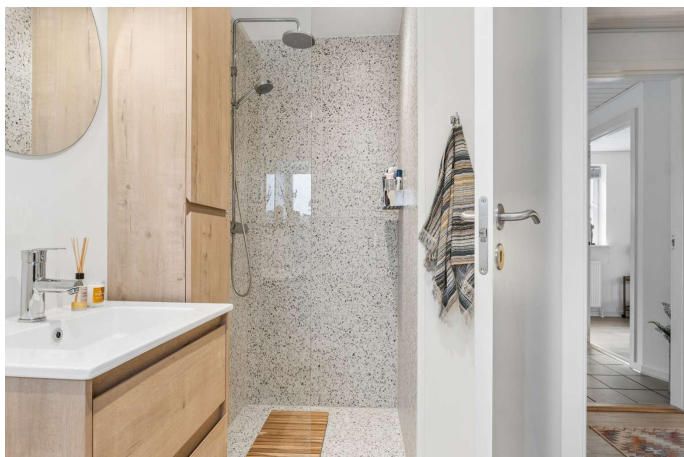
Dato: 09.10.2026



Adresse: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026



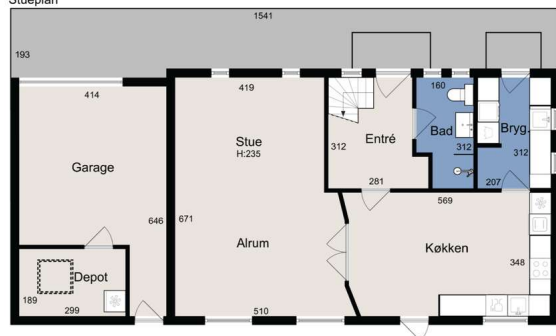
Adresse: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

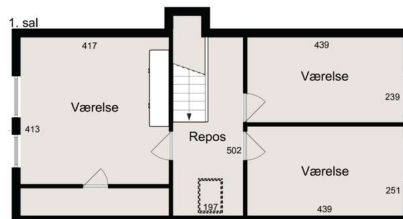
Dato: 09.10.2026



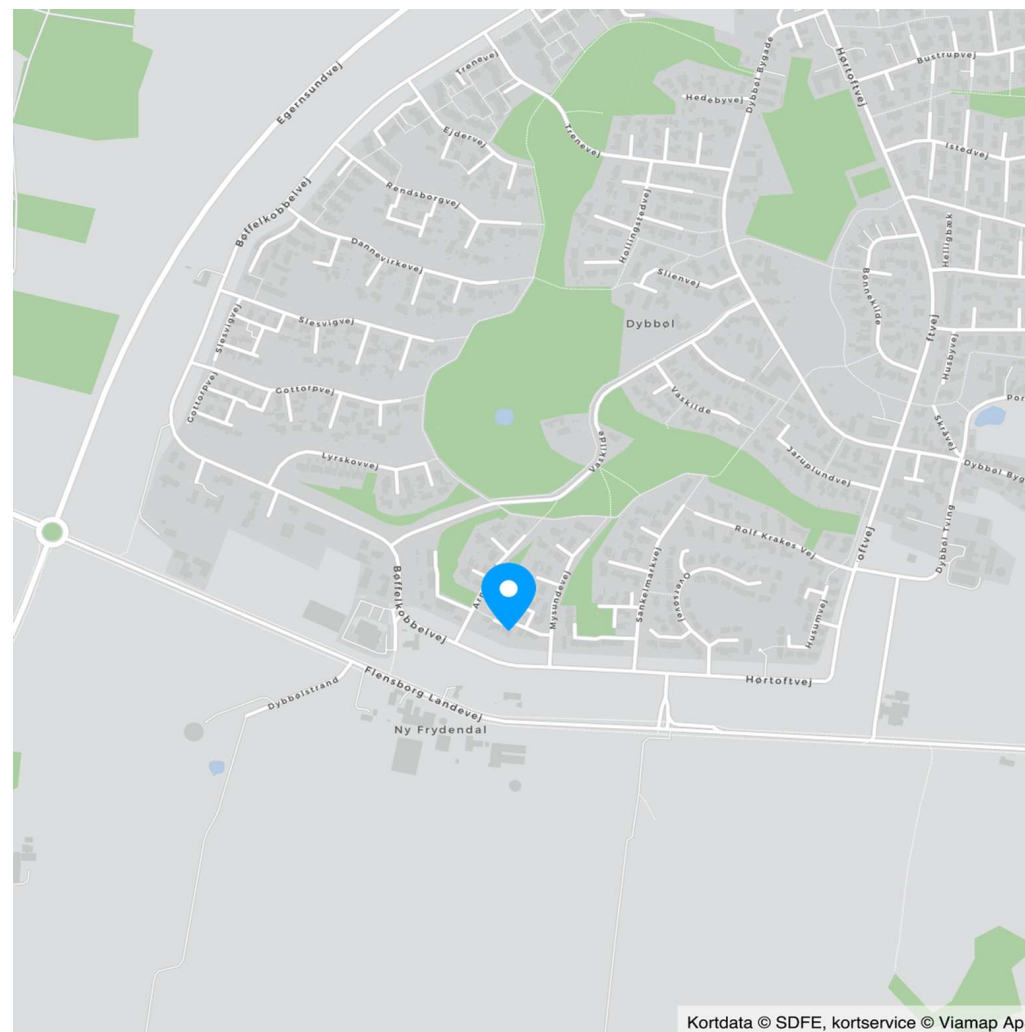
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1167 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.: 5279332
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.309.000
Grundværdi: 373.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.047.200
Grundlag for grundskyld: 298.400

Tilbehør:

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

Køleskab (Samsung), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (AEG), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Hoover), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 485 m²
Boligareal i alt: 136 m²

Øvrige arealer:
Carport: 29 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 varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 4.11.001.B - Boligområde ved Bøffelkobbelvej
Lokalplan J 770525 - Lokalplan nr. J 770525 Dybbøl 1. 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>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
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.: 12.200 Forbrug: 13 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er dokumenteret til kr. 9.471,64 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 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforening
Husforsikring

kr. 5.341
kr. 4.028
kr. 3.681
kr. 140
kr. 800
kr. 4.420

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt
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

kr. 2.199.000
kr. 15.050
kr. 7.526
kr. 2.221.576

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 18.410

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: Mysundevej 3, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-7012
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 09.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 741.000
Nr. 3: hovedstol kr. 280.000
Nr. 4: hovedstol kr. 276.000
Nr. 5: hovedstol kr. 81.000
Nr. 6: hovedstol kr. 119.000
Nr. 7: hovedstol kr. 97.000
Nr. 8: hovedstol kr. 8.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Mysundevej
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 tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Bygning 2: Garage er registreret som carport på BBR

Antenne- og internet

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