



REAL

Perlegade 70, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	95
Kontantpris	1.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.510	Grund m2	151
Byggeår/ombygget	1877/1984	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6696**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling

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

REAL

Formulærens 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: Perlegade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6696
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026



Beskrivelse:

Charmerende byhus midt i Sønderborg Centrum

Velkommen til Perlegade 70 – et stemningsfuldt og mulighedsrigt byhus på 95 m², beliggende direkte ud til Sønderborgs pulserende gågade. Her får du en bolig med en helt særlig indretning, hvor stueplan i dag fremstår som et stort rum, men – hvis behovet er der – også giver mulighed for mindre erhverv.

Når du træder ind i stueplan, enten fra gågaden eller gennem den hyggelige baggård, mødes du af et rummeligt og åbent opholdsareal med mange indretningsmuligheder samt et praktisk toilet. Der er desuden mulighed for at etablere en trappe fra stueplan til første sal, hvilket kan skabe en endnu mere sammenhængende bolig – se alternativ plantegning.

Fra baggården fører trappen dig i dag op til første sal, hvor et lyst og indbydende køkkenalrum og stue breder sig i ét sammenhængende rum, let opdelt af en halv væg, som skaber både luft og struktur. Her er god plads til både hverdagsliv og boligindretning. På anden sal finder du en hyggelig repos/stue, et værelse samt et pænt og rummeligt badeværelse. Etagen fungerer som en dejlig privat afdeling med plads afslapning.

Den lille baggård fungerer som et hyggeligt og uforstyrret åndehul midt i byen. Her kan du indrette et lille siddeområde, plantekrukker eller skabe en grøn oase, hvor du kan nyde roen væk fra gågaden liv – et perfekt sted til morgenkaffen eller en stille stund i det fri.

Perlegade er Sønderborgs hjerte – en charmerende gågade med et levende butiksliv, caféer, restauranter og dagligvareindkøb lige rundt om hjørnet. Fra adressen er der kort gåafstand til havnefronten, Allsund, grønne områder, kulturelle tilbud og gode busforbindelser. Du bor centralt, praktisk og med byens bedste atmosfære som nærmeste nabo.

Et sjældent udbudt byhus med charme, karakter og masser af muligheder – for dig, der vil bo helt centralt i Sønderborg Centrum.

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: Perlegade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6696
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Repos



Værelse

Adresse: Perlegade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6696
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026



Værelse



Badeværelse



Stue



Stue



Badeværelse



Værelse

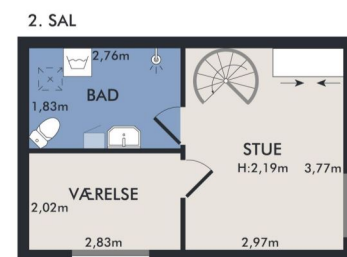
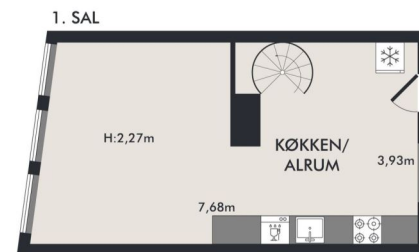
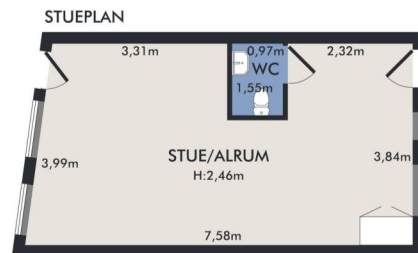
Adresse: Perlegade 70, 6400 Sønderborg

Kontantpris: kr. 1.499.000

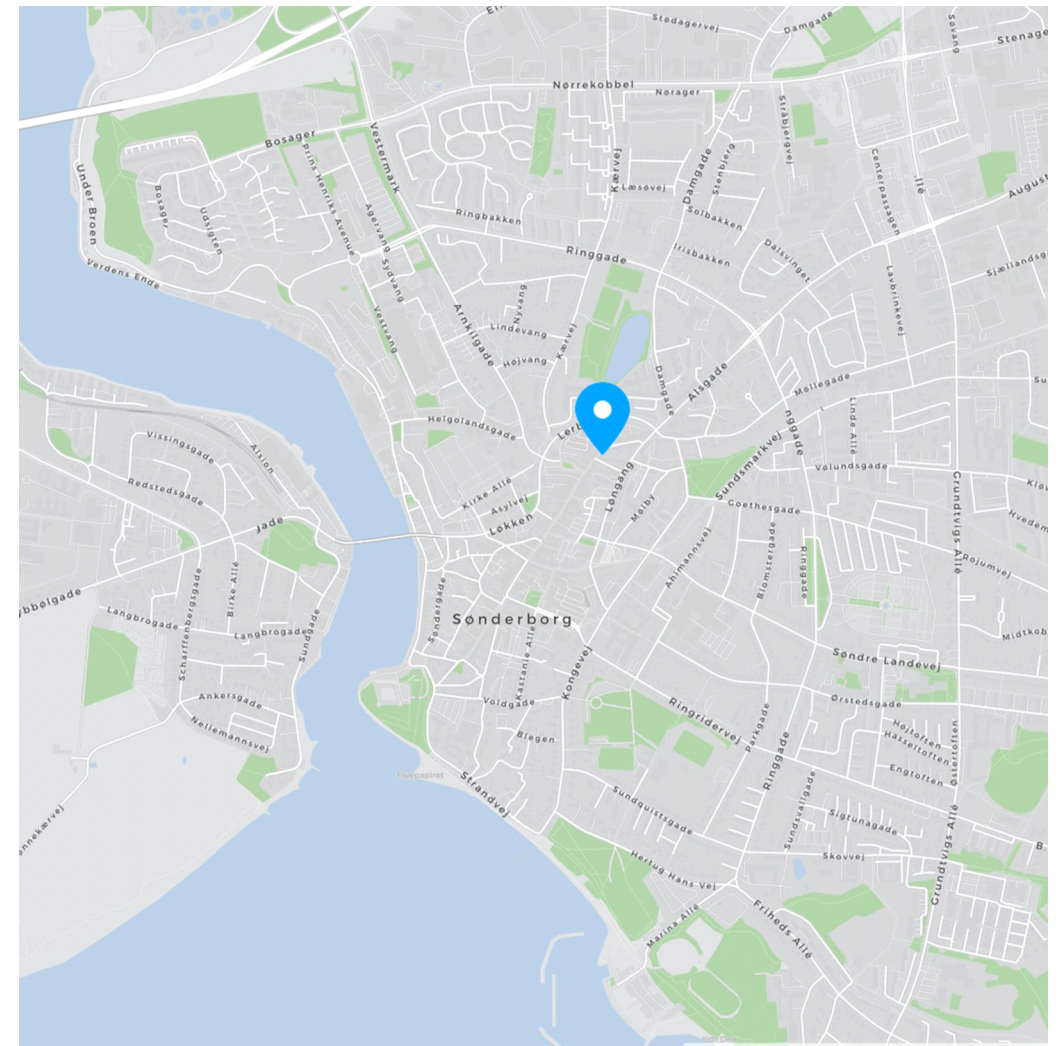
Sagsnr.: 436-6696

Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Perlegade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6696
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	349 Sønderborg
BFE-nr.:	5780645
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1877/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	926.000 kr.
Grundværdi:	320.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	740.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	256.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	151 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	27 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	27 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. 19.06.1964 lbnr. 5554-45 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt
Nr. 2 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 934726-45 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Lokalplan - Sønderborg bymidte
Plan - Centerområde mellem Brandtsgade og Perlegade
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
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>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab/fryser - Bosch, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine - Hoover, Kogeplade - Bosch, Ovn - ukendt, Emhætte - ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Perlegade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6696
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.532 Forbrug: 58,17 GJ Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

De seneste 5 år har det gennemsnitlige varmemeforbrug været ca. 38 GJ fjernvarme og kr. 9.300 - Oplyst af Sønderborg Varme pr. 15.12.2025

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afløb af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Arealer:

Bygning 2: Udhus er opført uden byggetilladelse

Bevaringsværdig

Ejendommen er bevaringsværdi 4

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.



Adresse: Perlegade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6696
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.778	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	3.456	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	4.763	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.516.971
Rottebekæmpelse	kr.	111	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.		
Renholdelsesafgift	kr.	2.330			
Ejerudgift i alt 1 år		18.119			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.085 md./ 97.019 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.552 md./ 78.625 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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Perlegade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6696
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 01.02.2026

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	745.980	745.980	750.514	DKK	2,21	27.779	16,75	3,69			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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