

Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**111**
Kontant	**1.699.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.739**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1910**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-7028**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026



Indflytningsklar ejerlejlighed i hjertet af Sønderborg med altan og egen parkering

På Voldgade 7, 1. i hjertet af Sønderborg venter en lys, indbydende og flot istandsat ejerlejlighed, hvor en attraktiv beliggenhed, en veldisponeret planløsning og en skøn, rummelig altan skaber de perfekte rammer om hverdagen. Her får I en indflytningsklar bolig med to gode værelser, egen parkeringsmulighed og gåafstand til alt, hvad Sønderborg har at byde på. Samtidig er der mulighed for hurtig overtagelse, så I hurtigt kan komme på plads i jeres nye hjem.

Lejligheden er beliggende på første sal i en præsentabel ejendom, hvor I indenfor bliver budt velkommen i en lys entré, som leder videre til boligens store og indbydende stue. Her strømmer dagslyset ind og skaber en dejlig atmosfære med god plads til både et hyggeligt sofaarrangement og en rummelig spiseafdeling, hvor familie og venner kan samles. Det lyse og velholdte køkken fremstår pænt og funktionelt med gode arbejdsforhold og plads til både opvaskemaskine og vaskemaskine. Fra køkkenet er der direkte udgang til den rummelige altan, som bliver et skønt ekstra opholdssted i de lune måneder. Her kan morgenkaffen nydes i det fri, og der er god plads til at indrette et hyggeligt udemiljø.

Lejligheden byder derudover på to gode værelser med gode indretningsmuligheder, hvad enten der er behov for soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Hertil kommer en rummelig gang med plads til opbevaring samt et pænt badeværelse, der blev moderniseret i 2013. Boligens lyse rum og gode planløsning skaber tilsammen en særdeles behagelig og indbydende boligoplevelse.

Til ejerlejligheden hører der brugsret til en parkeringsplads, hvilket er en attraktiv fordel med denne centrale beliggenhed. Derudover får I adgang til eget kælderrum, fælles tørrerum og en hyggelig fælleshave, hvor de grønne omgivelser kan nydes.

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: Dorthe Seeberg Haurum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026

Her bor I centralt i Sønderborg med kort gåafstand til byens hyggelige gågade, spændende specialbutikker, caféer, restauranter og gode indkøbsmuligheder. Samtidig ligger både havnefronten, Sønderborg Slot og den skønne strand inden for behagelig gåafstand, ligesom den naturskønne Kurhusskov indbyder til hyggelige gåture og et aktivt fritidsliv med både tennis- og padelfaciliteter. Området byder desuden på smukke omgivelser langs vandet, gode cykel- og løberuter samt et levende bymiljø med masser af oplevelser året rundt.

En særdeles attraktiv ejerlejlighed for jer, der ønsker en lys og indflytningsklar bolig med altan, parkering og en central beliggenhed, hvor både hverdagens bekvemmeligheder og byens mange oplevelser er lige inden for rækkevidde.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

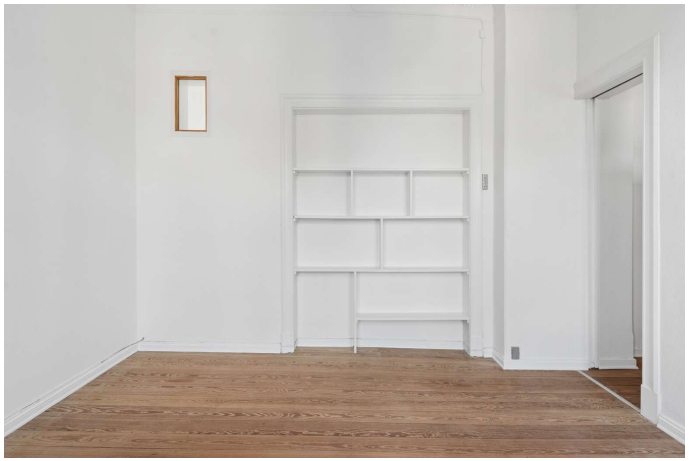
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026







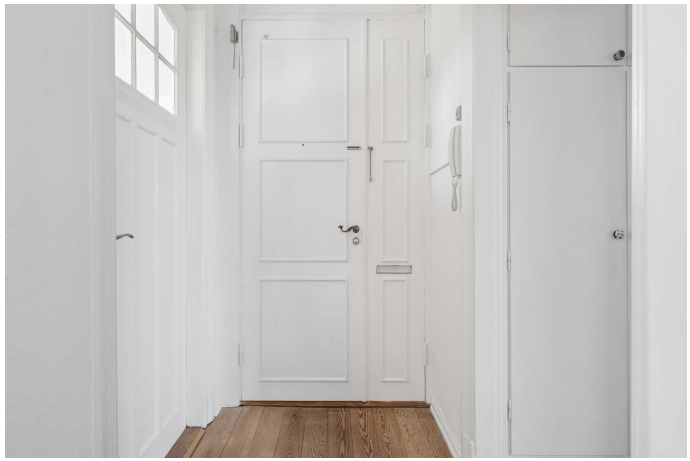
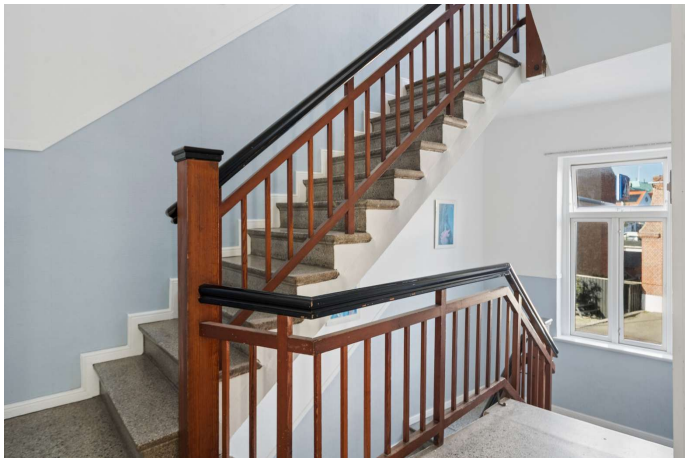

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

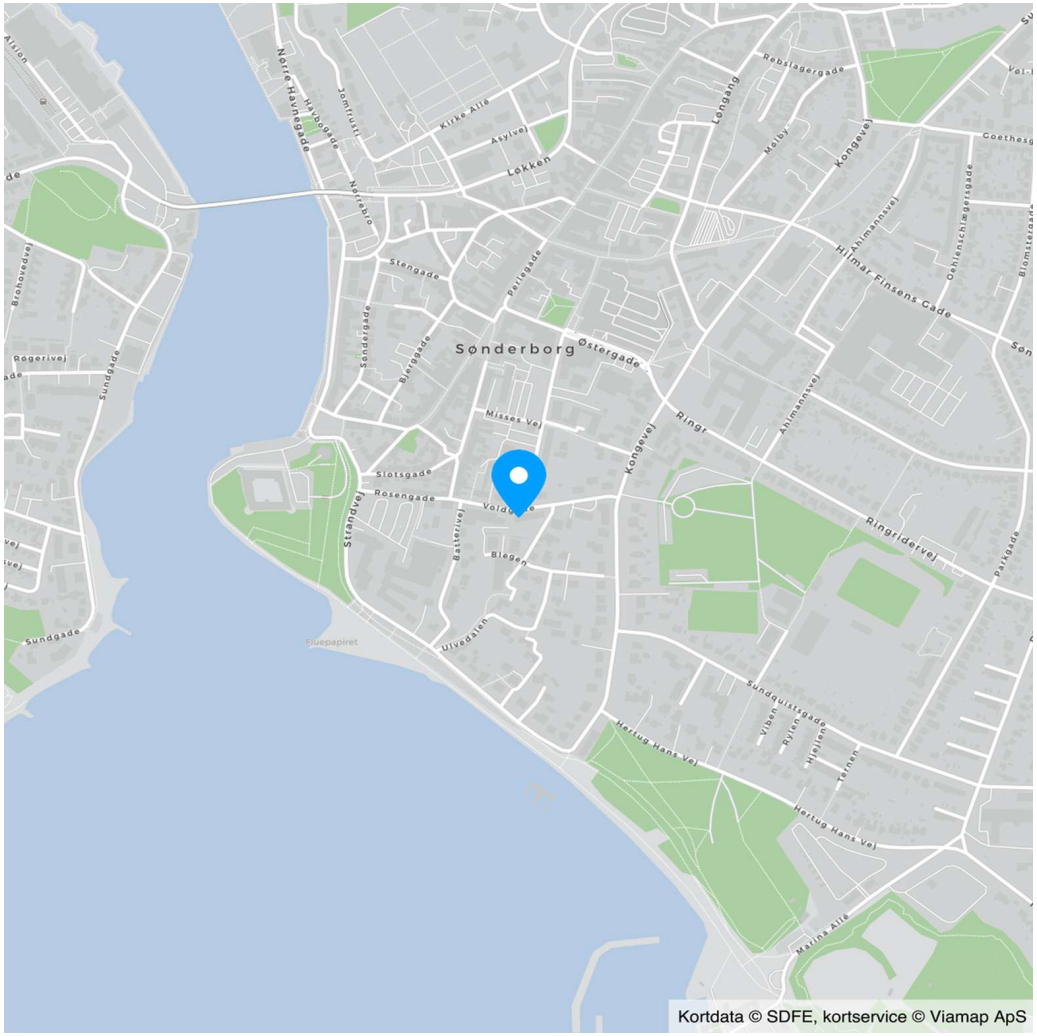
Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1035 Sønderborg
BFE-nr.:	310226
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.691.000
Grundværdi:	614.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.352.800
Grundlag for grundskyld:	491.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	97 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	97 m^2
BBR-boligareal:	111 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

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

Køleskab (Gorenje), Komfur (Voss/Bauknecht), Emhætte (Brandt), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Hoover)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.047 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.899
Grundskyld	kr.	6.631
Fællesudgifter til ejerforening	kr.	19.200
Rottebekæmpelse	kr.	140
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.870

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Debitor/kreditor skifte (sikkerhed til ejerforening), anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	1.723.021

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Voldgade 7, 1., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-7028
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 5.000
Nr. 7: hovedstol kr. 540.000
Nr. 8: hovedstol kr. 65.000
Nr. 9: hovedstol kr. 110.000
Nr. 10: hovedstol kr. 585.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Voldgade 7
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 97 / 378
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Kælderrum og parkeringsplads

Fællesfaciliteter
Have og tørrerum

Servitutter
- Nr. 1: 26.06.1908 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 08.07.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 4: 18.07.2000 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen Voldgade 7, 6400 Sønderborg
- Nr. 5: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer
Kommuneplan 4.2.008.B - Boligområde ved Voldgade, Blegen og Kongevej
Lokalplan - Boliger mellem Blegen, Batterivej og Voldgade
Lokalplan - Ejendom til offentlige formål og etageboliger på Voldgade, Sønderborg
Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan 4.2-26 - Strandvej, Batterivej og Blegen m.fl., Sønderborg
Plan - 2.D7
Plan - Boligområde mellem Blegen, Voldgade og Batterivej

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

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.. 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 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Overtagelse af eksisterende sikkerhed til ejerforeningen
Køber er bekendt med og accepterer, at eksisterende sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender, jf. salgsopstillingen, skal overtages af køber i forbindelse med handlen, og at dette skal tinglyses. I forbindelse hermed afholder køber udgiften til den faste tinglysningsafgift kr. 1.825 samt et ekspeditionsgebyr til sælgers ejendomsmægler på kr. 2.500 inkl. moms for udarbejdelse og tinglysning], jf. købsaftalens standardvilkår for ejerlejligheder samt salgsopstillingens kontantbehov. Køber kan desuden have udgifter til egen rådgiver i forbindelse hermed.

Endelig er køber gjort bekendt med, at evt. realkreditlåns størrelse reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen

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

Bevaringsværdig
Ejendommen er bevaringsværdig kategori 6

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.

Udlejning
Lejligheden må udlejes ved skriftlig accept fra de andre 2 lejligheder

Fordeling af ejerforeningens udgifter
Udgifter fordeles i forhold til tinglyst fordelingstal. Forbrugsudgifter: Vand-, varme- og elforbrug (hvor forbrug ikke aflæses pr. særskilt måler), renovation samt eventuelle udgifter til sneryd-ning, fejning m.v. deles ligeligt mellem ejerlejlighederne med 1/3 for hver lejlighed.

Se vedtægter § 15 og regnskabet.

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 Rådhustorvet