

REAL



Engvej 8, 6300 Gråsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	2.899.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.463	Grund m ²	544
Byggeår/ombygget	1950/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6921**

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: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026



Storslået villa med imponerende hjerterum og flotte arkitektoniske linjer

Allerede ved ankomsten til Engvej 8 står det klart, at denne villa er noget helt særligt. Den markante facade og de smukke arkitektoniske linjer giver ejendommen et karakterfuldt udtryk, som straks vækker nysgerrigheden. Villaaen blev gennemgribende renoveret i 2008/2009 og fremstår i dag indbydende, gennemført og lige til at flytte ind i.

Fra entréen ledes I videre op til boligens imponerende hjerterum, hvor loftshøjden, de store vinduespartier og det skønne lysindfald skaber en helt særlig rumfornemmelse. Her er køkkenet, alrum og stue samlet i ét åbent og harmonisk opholdsmiljø med god plads til både det store spisebord, hyggelige stunder omkring sofaen og samvær med familie og gæster. Det moderne snedkerkøkken er praktisk placeret som en naturlig del af rummet og understreger boligens gennemførte udtryk.

Store skydedøre åbner opholdsrummet mod haven og det skønne terrassemiljø, hvor der er kig til det karakteristiske vandtårn. Her smelter inde- og udelivet naturligt sammen, og de solrige dage kan nydes i private og stemningsfulde omgivelser.

Den separate forældreafdeling byder på et dejligt soveværelse med egen udgang til terrassen, et rummeligt walk-in-closet samt et lyst badeværelse med dobbelt håndvask og bruseniche. Hertil kommer to gode værelser, hvoraf det ene ligeledes har direkte adgang til udelivet.

Underetagen tilfører boligen yderligere plads og gode anvendelsesmuligheder. Her finder I et stort bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads, endnu et badeværelse med bruseniche samt to disponible rum, der kan indrettes efter familiens behov. Garagen er integreret i huset og giver nem og praktisk adgang til boligen i hverdagen.

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



Adresse: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026

Udenfor venter flere hyggelige kroge og terrassemiljøer, hvor sol, ro og privatliv kan nydes dagen igennem. Det stemningsfulde orangeri forlænger sæsonen og danner en skøn ramme om afslappende stunder, middage og hyggelige sammenkomster.

Beliggenheden er både rolig og attraktiv med kort afstand til Gråstens smukke natur. Slotssøen, Gråsten Slot og de omkringliggende skove indbyder til gåture og oplevelser året rundt, mens bylivet med indkøb, skole, daginstitutioner, spisesteder og øvrige hverdagstilbud ligeledes findes tæt på. Her får I med andre ord en skøn kombination af naturskønne omgivelser og en nem hverdag med alt inden for rækkevidde.

Adresse: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Stue



Terrasse

Adresse: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026



Soveværelse



Badeværelse



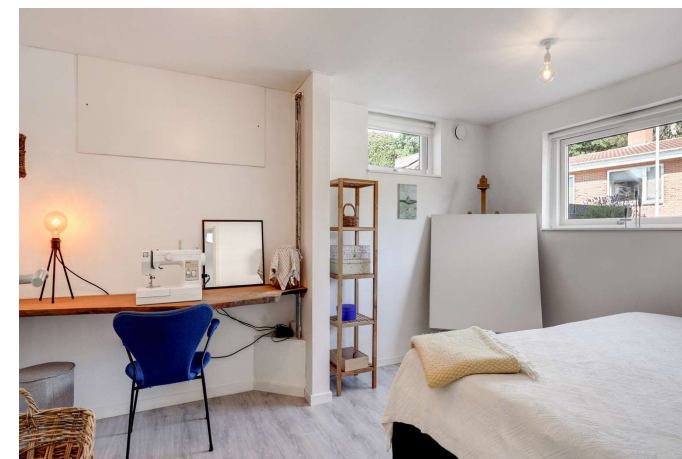
Værelse



Værelse



Bryggers

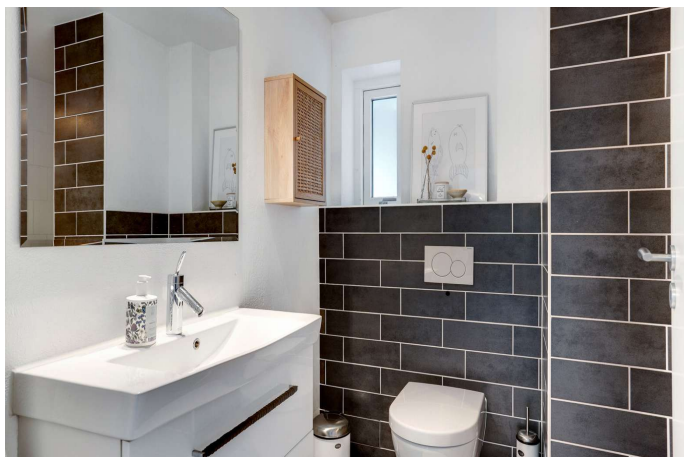


Disp. rum

Adresse: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026



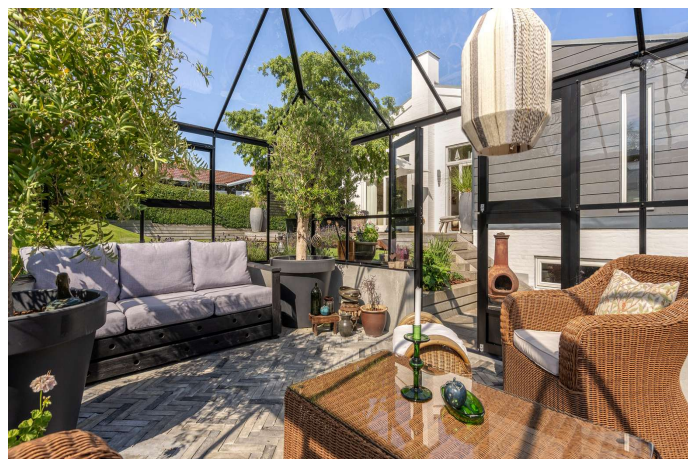
Badeværelse



Terrasse



Have



Orangeri



Terrasse



Terrasse

Dato: 25.07.2026



Adresse: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	576 Gråsten, Gråsten-Adsbøl
BFE-nr.:	5258064
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1950/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.143.000
Grundværdi:	211.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	914.400
Grundlag for grundskyld:	168.800

Arealer**

Grundareal:	544 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²

Øvrige arealer:

Kælder:	100 m ²
Drivhus:	18 m ²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 7.1.007.B - Boligområde ved Vandtårnsvej

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 (Brandt), Emhætte (Brandt), Kogeplade (Brandt), Ovn (Samsung), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Bosch), Fryser (Beko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026

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.: 13.500 Forbrug: 53 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Engvej 8, 6300 Gråsten
 Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
 Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Skorstensfejning
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 4.663
 kr. 2.279
 kr. 3.681
 kr. 441
 kr. 157
 kr. 6.333

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.899.000
 Tinglysningsafgift af skødet kr. 19.250
 Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 8.067
 I alt kr. 2.926.317
 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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 17.553

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: Engvej 8, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6921
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.07.2026

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 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. 1: hovedstol kr. 1.598.000
Nr. 2: hovedstol kr. 98.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Det skønnes at det faktiske areal af garagen i kælderens afviger fra BBR.
Brændeovnen er ikke registreret på BBR.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår (sælger oplyser at brændeovn er fra 2009)

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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