

REAL



Hjortevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	202
Kontant	2.899.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.562	Grund m ²	2.874
Byggeår	1981	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6832**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Hjortevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026



Stor indflytningsklar villa i ét plan med parklignende have

På Hjortevej 29 i Sønderborg venter en helt særlig ejendom, hvor rummelighed, privatliv og en skøn beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I hele 202 m² bolig i ét plan, en veldisponeret planløsning med fem gode værelser og en stor, parklignende have, der skaber en sjælden følelse af ro og luft – midt i byen. Villaen fremstår indflytningsklar og er et oplagt valg for familien, der ønsker god plads både inde og ude, uden at gå på kompromis med nærheden til byens muligheder.

Allerede ved ankomsten fornemmes ejendommens særlige karakter. Man træder ind i en rummelig entré med god plads til overtøj og sko, placeret i et delvist afskærmet afsnit, så hjemmets første rum opleves både praktisk og indbydende. Herfra åbner boligen sig op mod den store, lyse stue, hvor de mange kvadratmeter giver gode indretningsmuligheder med plads til både et hyggeligt sofaområde og samvær for hele familien. Fra stuen er der direkte udgang til det stemningsfulde terrasse- og gårdmiljø samt den store have, som nærmest fungerer som ejendommens egen grønne park.

I naturlig forlængelse af stuen ligger det store og velholdte køkkenalrum. Her er der god plads til det store spisebord, hvor hverdagens måltider og familiens sammenkomster kan samles i lyse og behagelige rammer. Køkkenet fremstår velholdt og funktionelt, og de store vinduespartier mod gårdmiljøet sikrer et flot lysindfald og en dejlig forbindelse mellem inde- og udelivet. Også herfra er der udgang til gårdmiljøet, hvilket gør det nemt at rykke middagen udenfor på lune dage. Ved køkkenet ligger desuden det praktiske bryggers med god opbevaringsplads og plads til vaskesøjle.

Boligens værelsesafdeling er gennemtænkt og familievenlig med fire gode værelser samlet i én afdeling samt et velholdt badeværelse. Derudover findes endnu et rummeligt værelse ved entréen, som egner sig perfekt som gæsteværelse, teenageafdeling, kontor eller hobbyrum. **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: Hjortevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026

Ejendommen fuldendes af endnu et badeværelse, praktisk placeret ved entréen og det sidste værelse, hvilket giver en fleksibel og velfungerende hverdag for både familien og gæster.

Udenfor venter en have, som er noget helt for sig. Den store, parklignende grund danner en grøn og privat ramme om ejendommen og giver masser af plads til leg, afslapning, haveliv og hyggelige stunder under åben himmel. Det skønne gårdmiljø skaber en særlig stemning og fungerer som et oplagt samlingspunkt i sommerhalvåret, mens udhus og carport bidrager med praktiske løsninger til opbevaring, hobby og parkering.

Beliggenheden på Hjortevej kombinerer det bedste fra to verdener: Her bor I i rolige, grønne omgivelser med en fornemmelse af egen oase, samtidig med at Sønderborgs mange tilbud er inden for bekvem rækkevidde. Byen byder på et levende handelsliv, hyggelige caféer, indkøbsmuligheder, kultur, havnemiljø og smukke naturoplevelser. Det er en beliggenhed, der passer perfekt til familien, som ønsker god plads og fredelige rammer – men stadig vil være tæt på byliv, skole, fritidsaktiviteter og hverdagens nødvendigheder.

Hjortevej 29 er kort sagt en stor indflytningsklar villa i ét plan med hele fem værelser, en stærk planløsning og en fantastisk have, der tilsammen skaber et hjem med både hjerterum, funktionalitet og masser af atmosfære.



Adresse: Hjørtevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

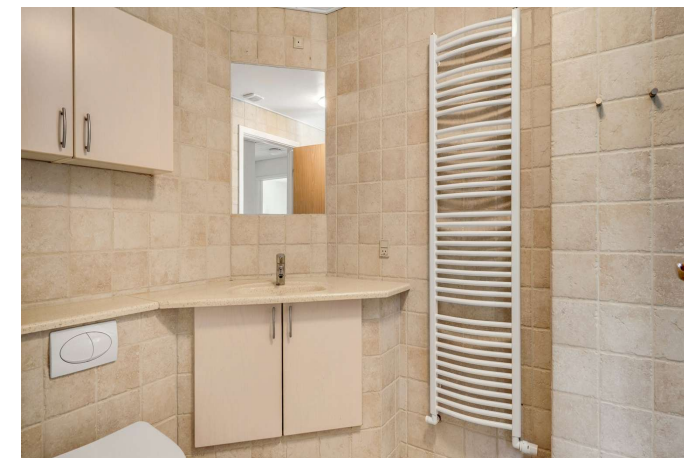
Dato: 01.07.2026



Adresse: Hjørtevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026



Adresse: Hjørtevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026





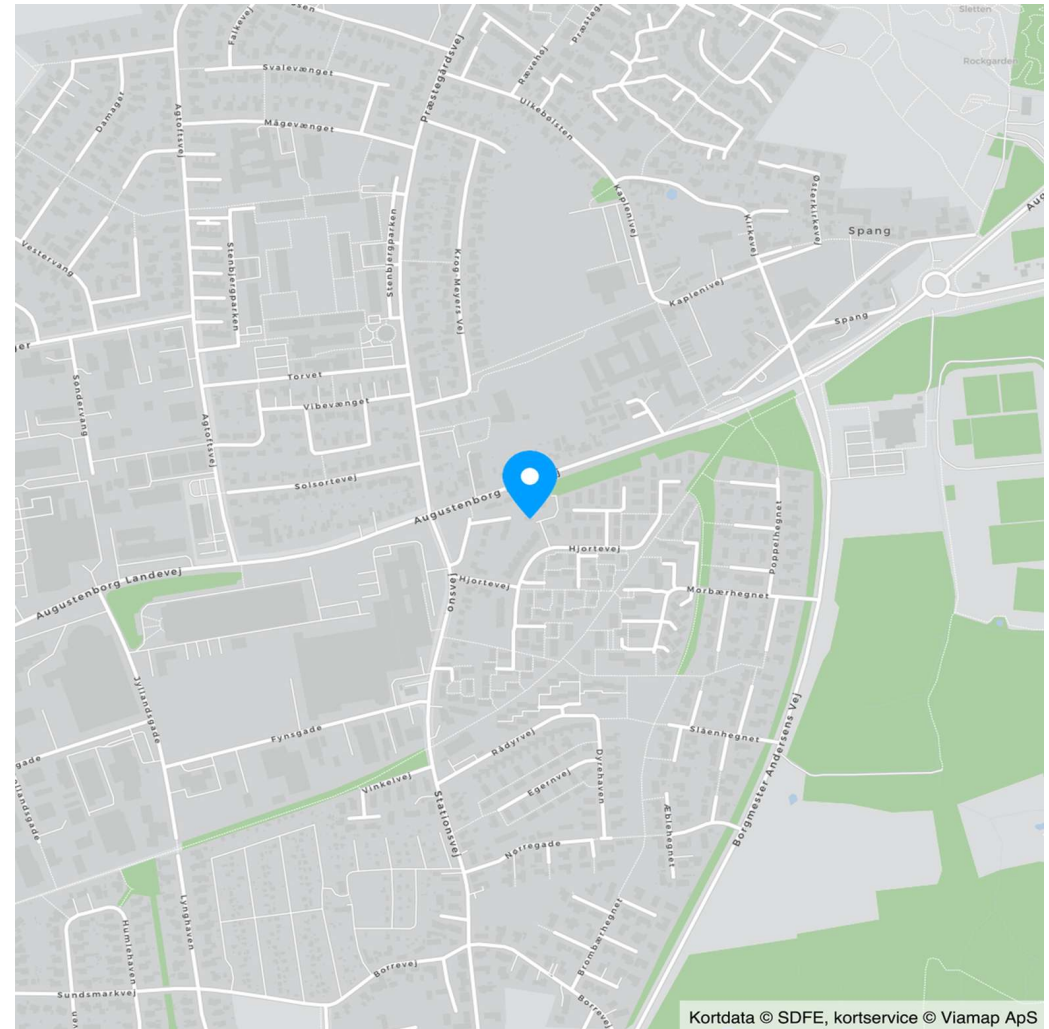
Adresse: Hjørtevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Hjortevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 817 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.: 5292050
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.846.000
Grundværdi: 844.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.476.800
Grundlag for grundskyld: 675.200

Arealer**

Grundareal: 2.874 m²
- heraf vej 381 m²
Boligareal i alt: 202 m²
Øvrige arealer:
Carport: 47 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: 14.07.1969 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 17.10.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
- Nr. 3: 26.03.1974 - Byplanvedtægt nr. 16, Vedr 6, 417, 3049
- Nr. 4: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5: 17.09.1982 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 31.01.1986 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Rids: N-280
- Nr. 7: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 8: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.4.005.B - Boligområde ved Stationsvej og Hjortevej
Kommuneplan 4.4.008.B - Boligområde ved Æblehegnet, Dyrehaven, Morbærhegnet m.fl.
Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan B 16 - Byplanvedtægt nr. 16 Et boligområde mellem Sundsmark og Ulkebøl

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.

Tilbehør:

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

Køleskab (Hisense), Kogeplade (Voss), Emhætte (Thermex), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Fryser (Vestfrost), Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hjørtevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Sælger Ulkebøl Sogn er selvforsikret. Køber sørger selv for at tegne en husforsikring pr. overtagelses-
dagen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen: Sælger Ulkebøl Sogn er selvforsikret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 24 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Hjortevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring, anslået præmie

kr. 7.532
kr. 9.115
kr. 3.681
kr. 1.257
kr. 220
kr. 8.940

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.899.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 19.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 12.744
I alt kr. 2.930.994

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. 30.744

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: Hjørtevej 29, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.899.000

Sagsnr.: 436-6832
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 01.07.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms-værdiskat 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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

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.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Brændeovn er ikke registreret på BBR

Der er på BBR registreret 7 værelser men der findes kun 6 værelser i ejendommen.

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 Rådhusstrøget