

Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**118**
Kontant	**1.549.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.725**	Grund m^2	**898**
Byggeår	**1949**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6769**

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: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026



Velholdt og moderniseret villa på hele 190 etagemeter

På Skolevej 17 i Vester Sottrup finder I en indbydende og velholdt rødstensvilla, der gennem årene er blevet løbende renoveret med fokus på både komfort og funktionalitet. Med hele 190 etagemeter får I her en rummelig bolig, der er ideel til familien, som ønsker god plads – både inde og ude – i rolige, hyggelige omgivelser og med kun 100 meter til indkøb.
Boligen fremstår præsentabel allerede ved ankomsten, og indenfor fortsætter det gode førstehåndsindtryk. I bydes velkommen i entréen, hvorfra I træder ind i et lyst og indbydende køkkenalrum med et moderne IKEA-køkken og god spiseplads – et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Fra alrummet er der via dobbeltdøre adgang til stuen, som giver mulighed for både et opdelt og mere åbent opholdsmiljø alt efter behov. Ønskes et endnu mere åbent rum, er der potentiale for at åbne yderligere op til stuen – se alternativ plantegning.
Stueplan rummer desuden et rummeligt badeværelse, der i 2024 er moderniseret med nye badeværelsesmøbler, hvilket giver et moderne og indbydende udtryk. På førstesalen finder I et lyst repos, der fordeler til tre gode værelser samt et tidløst toilet. Her er plads til både værelser, hjemmekontor eller gæsteværelse.
Kælderen er yderst anvendelig og byder på et praktisk vaskerum med plads til vaskefaciliteter samt hele fire disponible rum, der kan indrettes efter behov – hvad enten det er til hobby, opbevaring eller noget helt tredje.
Boligen er løbende moderniseret med blandt andet nyt moderne køkken, nye gulve i køkkenalrum og stue, ny brændeovn i 2024 samt trappe og repos i 2021, hvilket tilsammen skaber en bolig, der er lige til at flytte ind i.
Udendørs venter en dejlig have med flere hyggelige kroge og et skønt terrassemiljø, hvor sommerdagene kan nydes i fredelige omgivelser. Dertil kommer en praktisk carport.
Beliggenheden i Vester Sottrup er både central og familievenlig. Her bor I i et roligt og trygt lokalsamfund med gåafstand til bl.a. skole, indkøb og legeplads. Samtidig er der nem adgang til større veje og motorvejsnettet, hvilket gør hverdagen nem for pendleren – og Sønderborg nås hurtigt.

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: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026







Alrum



Køkken



Stue



Badeværelse

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: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet



Vaskerum

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: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026





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: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

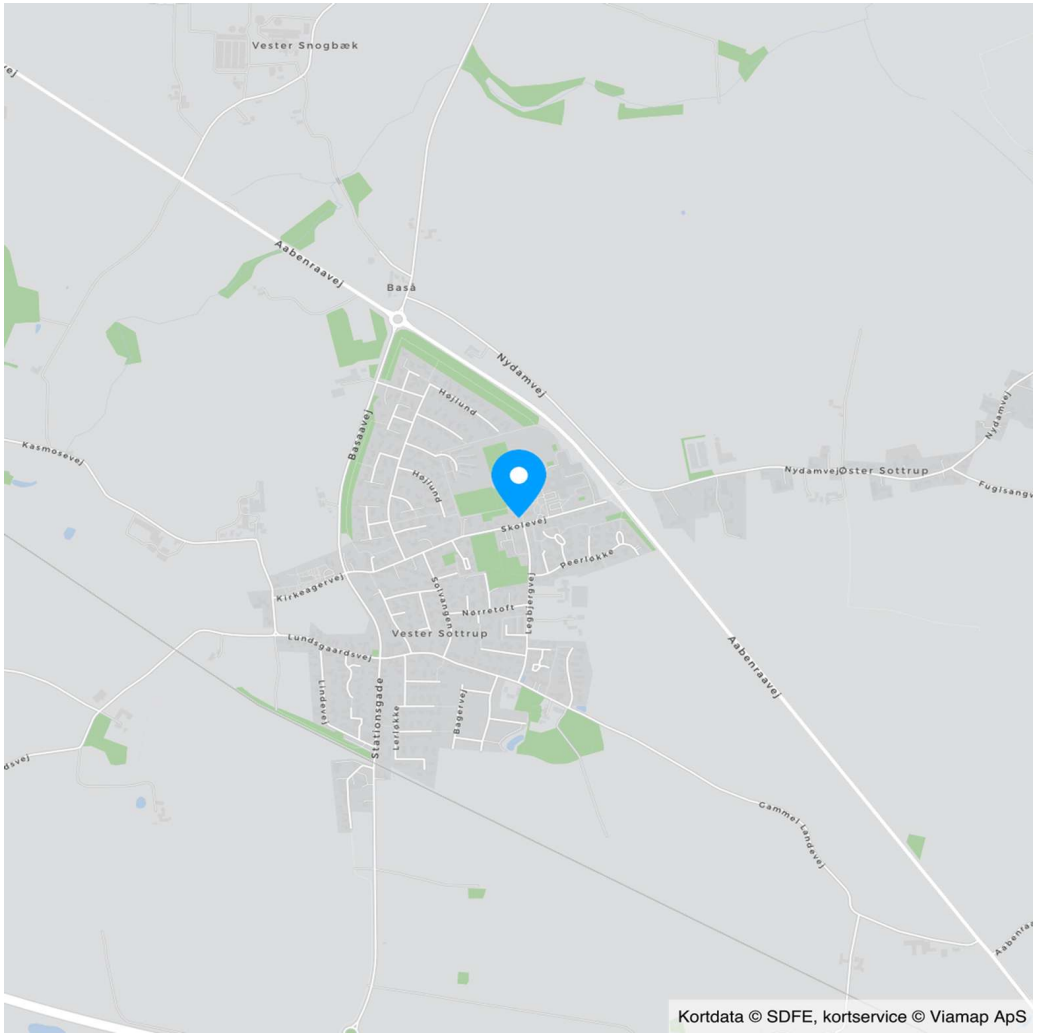
Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



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: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	415 Sottrup Ejerlav, Sottrup
BFE-nr.:	5281028
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.130.000
Grundværdi:	334.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	904.000
Grundlag for grundskyld:	267.200

Arealer**

Grundareal:	898 m²
Boligareal i alt:	118 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	72 m²
Carport:	24 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.

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

Køleskab (Vestfrost), Emhætte (Ikea), Kogeplade (Ikea), Fryser (Ukendt), Ovn (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer
Kommuneplan
Kommuneplan 5.1.001.C - 1.03.C
Lokalplan 33-533 - Boligområde og offentligt område i Vester Sottrup

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.

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: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 1.513 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

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

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

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

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

Adresse: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.610
Grundskyld	kr.	3.607
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning, anslået	kr.	750
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	160
Husforsikring	kr.	7.887
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.696

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.549.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.567.650

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

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

Adresse: Skolevej 17, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6769
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 13.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 963.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000
Nr. 4: hovedstol kr. 138.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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