



REAL

Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	241
Kontantpris	2.699.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.603	Grund m2	1.153
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6212**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 16.12.2025



Beskrivelse:

Træd ind i en verden af charme og komfort ved villaen Hasselbjerg 9 i det idylliske Rinkenæs, 6300 Gråsten. Denne unikke ejendom byder på en perfekt kombination af hyggelig atmosfære og en spændende planløsning, der vil appellere til enhver livsstil.

Beliggende i en højtbeliggende udstykning, kan du nyde en betagende udsigt over det omkringliggende landskab og det glitrende vand. Det er ikke bare en ejendom, det er en oase af ro og skønhed, der inviterer til afslapning og fordybelse.

Med sine mange kvadratmeter og alsidige arkitektur, er dette ikke bare et hjem, det er en investering i muligheder. Drømmer du om ekstra indkomstmuligheder? Med potentielle udlejningsmuligheder, Airbnb og mere, er denne ejendom velegnet til at opfylde dine ønsker om en fleksibel indtjening.

Gå udenfor og opdag det dejlige havemiljø, hvor du kan lade tankerne vandre i fred og ro. Med skønne terrasse miljøer og et charmerende orangeri er dette stedet, hvor hver dag føles som en ferie.

Indendørs imponerer ejendommen med sine generøse rum, herunder et bryggers med tilhørende teknikrum, to badeværelser, et veludstyret køkken og ikke mindst en rummelig stue med udsigt over vandet. 1. salen byder på tre yderligere værelser, et badeværelse og opbevaringsrum, samt en altan, hvor du kan nyde en fantastisk udsigt.

Med en carport og et tilhørende stort værksted er der rigeligt med plads til opbevaring af værdifulde ejendele eller til at dyrke dine hobbyer. Og til de eventyrlystne sjæle er der den ekstra fordel, at hvis du ejer en båd, liggende i Egersund Marina kan du se den fra ejendommen med en kikkert.

Kort sagt, Hasselbjerg 9 er ikke bare et sted at bo - det er et sted at leve, drømme og

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:

Adresse: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

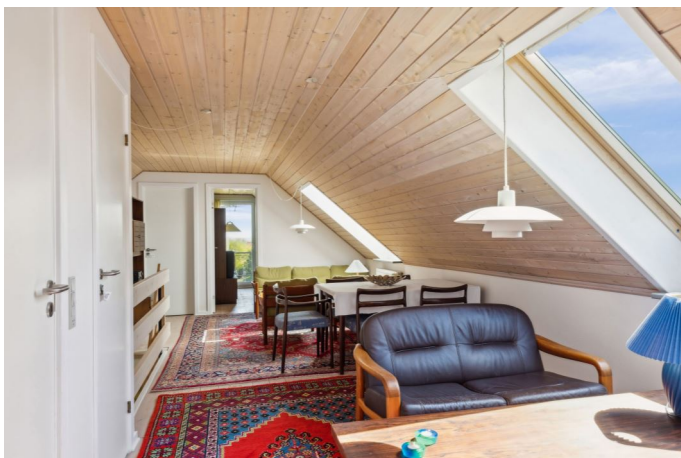
Dato: 16.12.2025



Adresse: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 16.12.2025



Adresse: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 16.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 16.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1455 Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs
BFE-nr.:	8371789
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.333.000 kr.
Grundværdi:	579.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.866.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	463.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.153 m ²
Boligareal i alt:	241 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	46 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. 02.05.2000 lbnr. 3214-44 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Indeholder bestemmelser om salg mv.

Planforhold

Kommuneplan 2023 - 2035 - Plannummer 6.1.002.B Boligområde ved C.H. Clausens Vej
Plan - Boligområde ved Bækbjerg - Plannummer 7.3.005.B
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plan - Planstrategi 2022

Lokalplan

Lokalplan Boligområde i Rinkenæs

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan 2025 - 2030, Link :
<https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Nr. 1 lyst d. 02.05.2000 lbnr. 3214-44 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Indeholder bestemmelser om salg mv. Filnavn: 44_E_642

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - ?, Ovn - ?, Kogeplader - ?, Emhætte - ?, Opvaskemaskine - ?, Vaskemaskine - ?, Tørretumbler - ?

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 16.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 18,17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet orangeri og udestue ikke er noteret på BBR.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 16.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.519	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.699.000
Grundskyld	kr.	14.414	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.957
Husforsikring	kr.	3.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	2.731.007
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Rottebekæmpelse fast sats pr. ejendom	kr.	61	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

31.235

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.525 md./ 174.303 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.618 md./ 139.414 år v/26,61%
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: 16.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hasselbjerg 9, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6212
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 16.12.2025

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

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