

REAL



Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	261
Kontant	6.799.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.809	Grund m ²	896
Byggeår	1937	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6759**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 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: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026



Herskabsejendom på attraktiv adresse i Sønderborg Centrum

I en af Sønderborgs attraktive og centrale kvarterer udbydes nu en sjældent udbudt herskabsejendom – en bolig for den kræsne køber, der værdsætter arkitektonisk autenticitet, historisk atmosfære og generøse rammer.

Ejendommen fremstår med en imponerende facade, der allerede ved første øjekast vidner om ejendommens herskabelige ophav. Indendørs mødes man af en gennemført æstetik, hvor originale detaljer er bevaret med stor respekt for husets sjæl. De klassiske parket- og pitchpinegulve, de fine stuklofter, elegante udskæringer og ornamenteringer danner tilsammen en klassisk elegance – her er husets DNA ikke blot bevaret, men forfinet.

Boligens hjerte udgøres af de to storslåede stuer en suite, hvor lysindfaldet og rummenes proportioner skaber en eksklusiv og indbydende ramme om både hverdagsliv og repræsentation. Den herskabelige spisestue ligger i naturlig forlængelse af det velholdte køkken, hvor funktionalitet og charme går hånd i hånd. Herfra åbner vinterhaven sig som et smukt, lyst mellemrum, der elegant forbinder boligen med haven og forlænger udesæsonen betydeligt.

På førstesalen udfolder boligen sig med tre rummelige værelser samt et badeværelse. Det ene værelse har direkte adgang til en terrasse med udsigt over byen – et fredfyldt fristed højt hævet over byens puls. Andensalen er i dag indrettet som en selvstændig lejlighed med to værelser, køkken og badeværelse, aktuelt anvendt til AirBNB-udlejning. Denne etage rummer et væld af muligheder – fra gæsteafdeling til teenageafsnit.

Ejendommen tilbyder i alt 261 m² bolig samt yderligere 100 m² i en højloftet kælder med en fascinerende historie. Her lå oprindeligt et køkken med madelevator til spisestuen ovenover, og kælderen fungerede ligeledes som ophold for tjenestefolkene. I dag fremstår den med flere disponible rum, vaskerum og egen udgang – ideel til både hobby, vinkælder og opbevaring.

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: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026

Udendørs åbenbarer sig en overraskende dyb og privat sydvestvendt have – en sjælden luksus midt i byen. Her inviterer flere stemningsfulde terrasse miljøer til afslapning, selskabelighed og lange sommeraftener i ugenerede omgivelser.

Beliggenheden på Ørstedsgade er blandt byens mest eftertragtede – centralt, men samtidig roligt. Her bor du i gåafstand til Sønderborgs hyggelige handelsliv, caféer og kulturelle oplevelser, samtidig med at havnen, vandet og grønne områder er lige ved hånden.

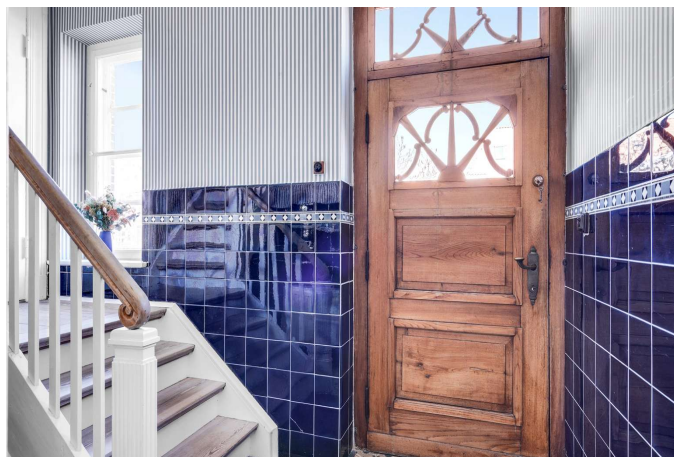
Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026



Ejendommen



Entré



Gang



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026



Køkken



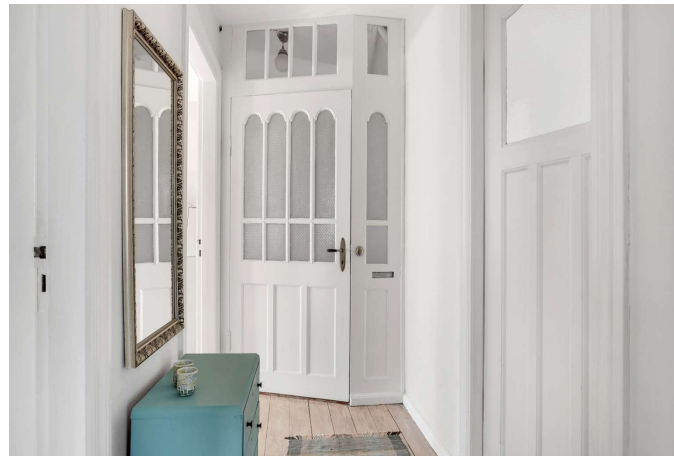
Køkken



Vinterhave



Gang



Gang



Værelse 1.sal

Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

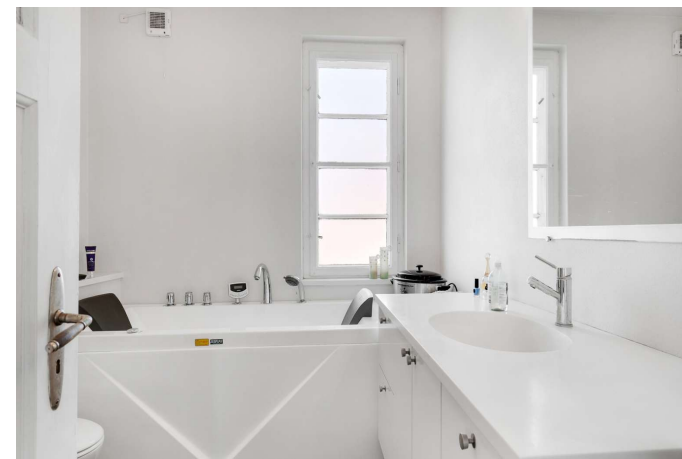
Dato: 29.04.2026



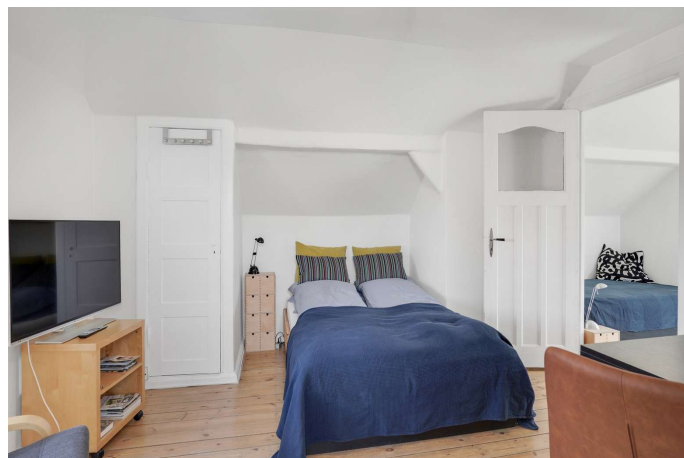
Værelse 1.sal



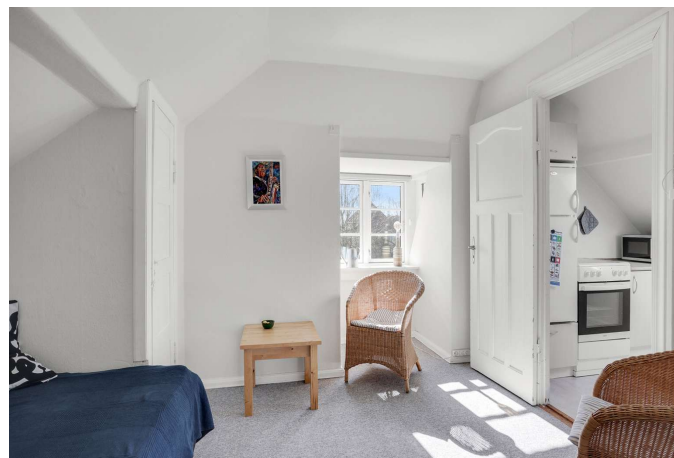
Værelse 1.sal



Badeværelse



Værelse 2.sal



Værelse 2.sal



Køkken 2.sal

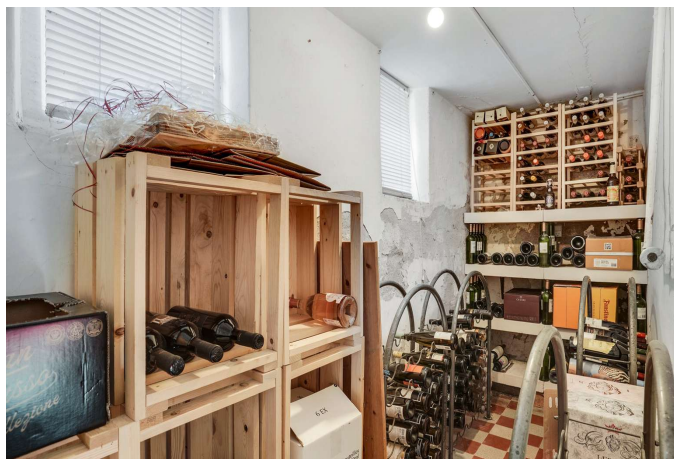
Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026



Disponibel



Disponibel



Terrasse



Terrasse



Have



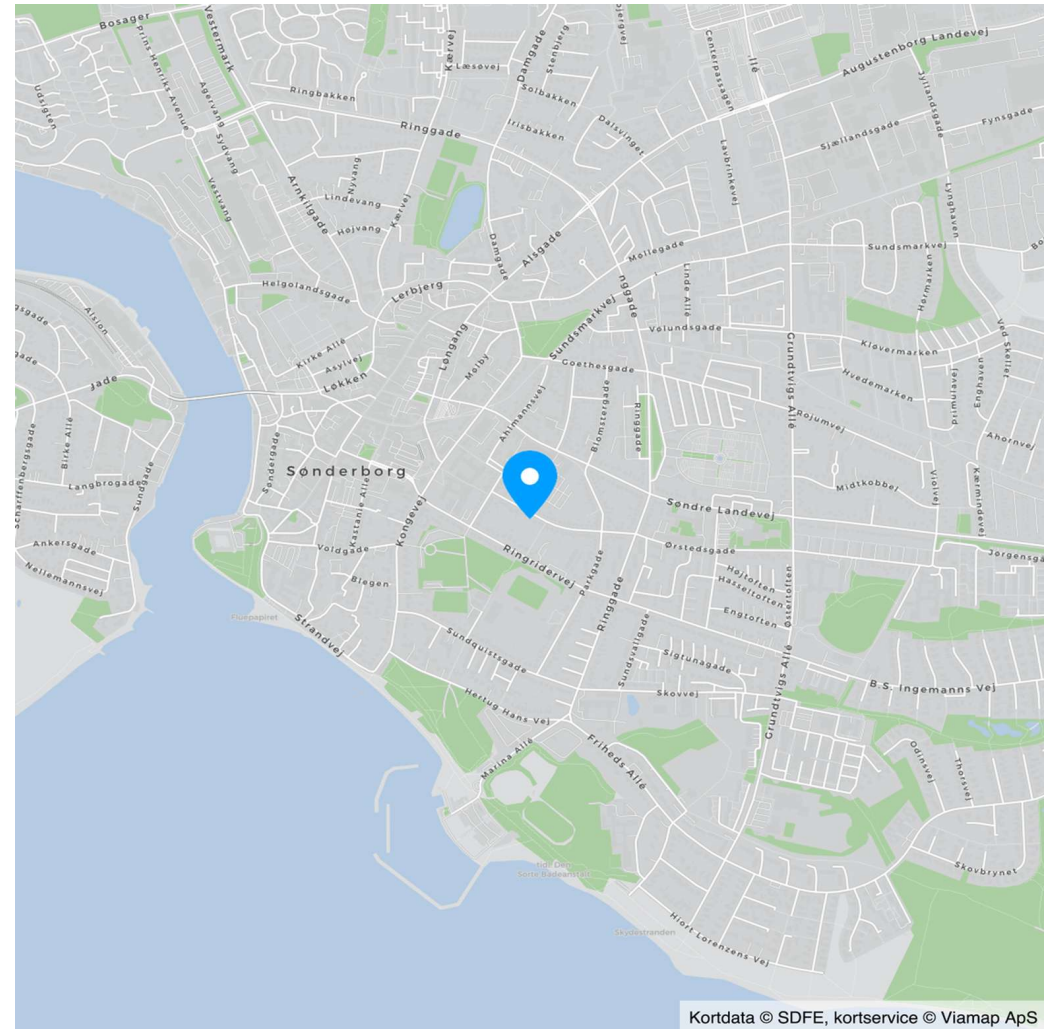
Udsigt



Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
 Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
 Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026





Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1452 Sønderborg
BFE-nr.: 5781762
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.898.000
Grundværdi: 1.330.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.118.400
Grundlag for grundskyld: 1.064.000

Arealer**

Grundareal: 896 m²
Boligareal i alt: 261 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 100 m²
Indbygget udestue el. lign.: 8 m²
Udhus: 12 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: 12.12.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.2.007.B - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistsgade
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

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 (Asko), Køle/fryseskab (Whirlpool), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Ukendt), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Zanussi), Tørretumbler (Bauknecht), Fryser (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.000 Forbrug: 1.025 m³ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 26.390,79 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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



Adresse: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.904
Grundskyld	kr.	14.364
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	145
Husforsikring	kr.	11.612

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.799.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.900
I alt	kr.	6.858.550

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. 45.706

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: Ørstedsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.799.000

Sagsnr.: 436-6759
Ejerudgift/md.: kr. 3.809

Dato: 29.04.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 400.000

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 tilliknytning 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 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.

Kloakering

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

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 4

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.

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 Rådhusørstvet