

REAL



Valmuevej 6, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	2.399.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.875	Grund m ²	709
Byggeår/ombygget	1969/2011	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6945**

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: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026



Indbydende 1-plansvilla med garage, solceller og en god beliggenhed

På Valmuevej 6 venter en indbydende og velholdt etplansvilla med 132 veldisponerede boligkvadratmeter, garage, solceller og et flot energimærke B. Ejendommen ligger i et roligt og lukket vænge i Sønderborg, hvor I får kort afstand til både skov og natur samt byens mange faciliteter og hverdagens fornødenheder.

Allerede ved ankomsten fremstår den klassiske gulstensvilla pæn og indbydende med en velanlagt indkørsel. Boligen er løbende vedligeholdt og moderniseret med blandt andet nyt tag, solceller, tagrender og ekstra loftsisolering i 2012. Garagen fik nyt tag og blev malet i 2016, mens indkørslen blev anlagt i 2017. Hertil kommer flere øvrige forbedringer, som alt sammen bidrager til en velholdt og funktionel bolig.

Indenfor træder I ind i entréen, som leder videre til husets fordelergang. Herfra åbner den rummelige og lyse vinkelstue sig med god plads til både en hyggelig sofaafdeling og et stort spisebord. Fra stuen er der direkte adgang til den skønne udestue, som forlænger sæsonen og skaber en naturlig overgang mellem boligen og haven. Her kan der indrettes et stemningsfuldt opholdsmiljø med udgang til flere terrasseområder og den dejlige have.

Det velholdte spisekøkken er løbende vedligeholdt med bl.a. nyt gulv og bordplade i 2020 og rummer god plads til hverdagens måltider. Køkkenet ligger placeret således, at der er mulighed for at åbne op mod stuen og skabe ét stort og moderne opholdsrum, hvis det ønskes. Ved siden af køkkenet ligger det funktionelle bryggers med egen indgang, plads til vaskefaciliteter og god plads til hverdagens praktiske gøremål.

Husets værelsesafdeling består af tre gode værelser samt et lyst og pænt badeværelse med gulvvarme, som blev moderniseret i 2007. **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: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026

Boligen fuldendes af endnu et badeværelse ved entréen, ligeledes med gulvvarme, som fungerer perfekt som gæstebadeværelse og gør planløsningen særdeles praktisk for familien.

Udendørs venter en dejlig have med flere hyggelige terrassemiljøer rundt om huset, så solen og udelivet kan nydes på forskellige tidspunkter af dagen. Hertil kommer en garage med tilhørende skur, som giver gode muligheder for både parkering, værksted og opbevaring.

Valmuevej er en attraktiv adresse for jer, der ønsker en fredelig base i et roligt kvarter uden at give afkald på nærheden til byen. Herfra er der kort afstand til grønne områder og skov, samtidig med at Sønderborgs indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og levende bymidte er let tilgængelige. En velholdt og energivenlig villa med en funktionel indretning og en skøn beliggenhed – lige til at flytte ind i og gøre til jeres eget hjem.

Adresse: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026



Adresse: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026



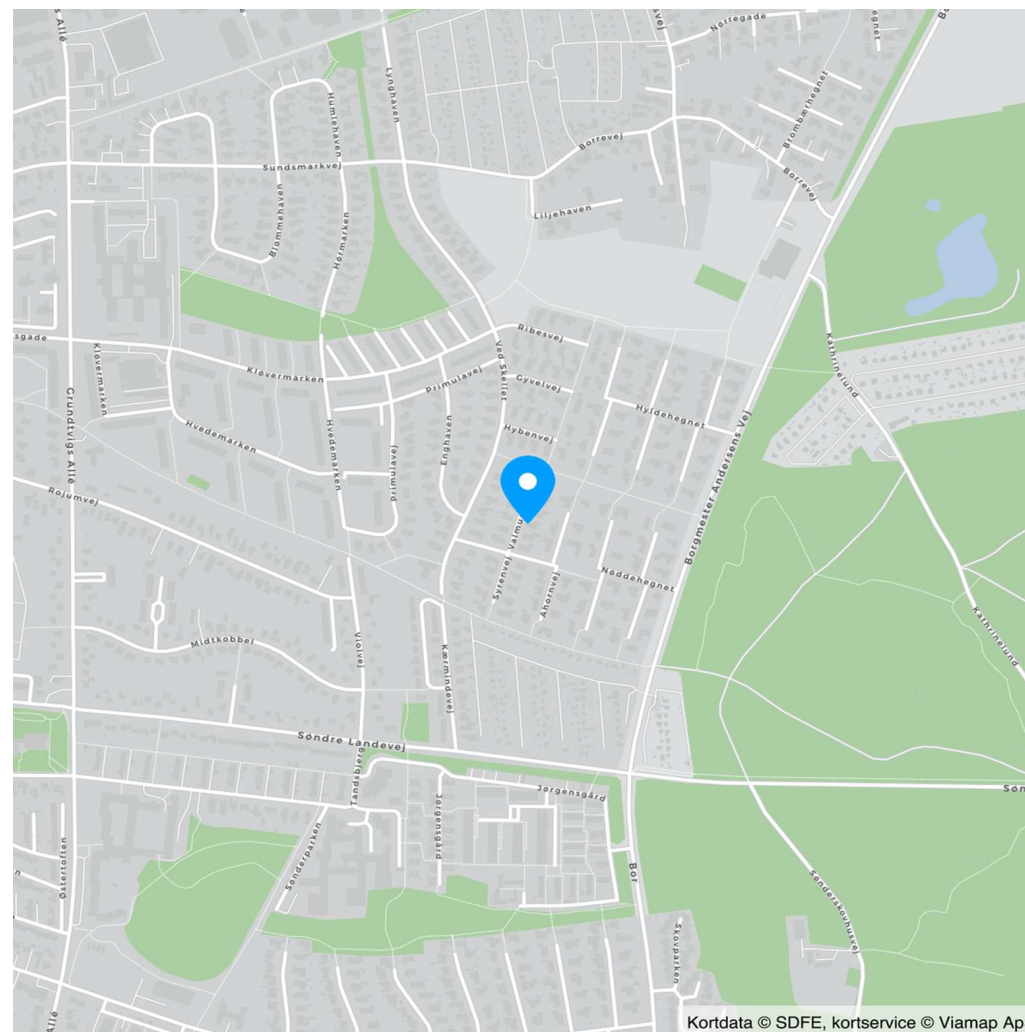
Adresse: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 4583 Sønderborg
BFE-nr.: 5784897
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.815.000
Grundværdi: 600.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.452.000
Grundlag for grundskyld: 480.000

Arealer**

Grundareal: 709 m²
Boligareal i alt: 132 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Garage: 40 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: 02.11.1983 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.4.006.B - Boligområde ved Ahornvej, Nøddehegnet m.fl.
Lokalplan 4-0619 - For det eksisterende boligområde Hyldehegnet og Nøddehegnet

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 (AEG), Emhætte (Voss), Kogeplade (Blomberg), Ovn (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 60 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er dokumenteret til kr. 10.481,95 for 2025.

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 B



Adresse: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 7.405
kr. 6.480
kr. 3.681
kr. 188
kr. 4.745

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.399.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 7.526
I alt kr. 2.422.776

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. 22.499

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: Valmuevej 6, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6945
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 30.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 405.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

hånd at kontakte udbyder.

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.. 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.

Olietank

Der er registreret en afblændet og negravet olietank på ejendommen.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er YouSee på ejendommen. Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen

Solceller

Der findes et 3kW solcelleanlæg på ejendommen.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Bygning 2 (Garage): Integreret skur i bygning 2 er registreret som garage.

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