

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>185</b>
Kontant	<b>3.899.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.552</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>904</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **436-6733**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026



### Stor og indflytningsklar villa i det populære Digterkvarter

Drømmer I om en stor og indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed? På Ludvig Holbergs Vej 3 finder I en rummelig og velholdt bolig på hele 185 m<sup>2</sup> samt 75 m<sup>2</sup> yderst brugbar kælder – beliggende i det populære Digterkvarter i Sønderborg. Her bor I i rolige og trygge omgivelser med kort afstand til både natur og alle hverdagens fornødenheder – en ideel kombination for familien.

Allerede når man træder ind i huset, fornemmer man rummeligheden. Den store, centrale hall byder velkommen og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt med adgang til hjemmets opholdsrum. Herfra ledes man ind i det lyse og moderne køkkenalrum, hvor der er god plads til både madlavning og samvær. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og skaber en behagelig stemning.

Fra alrummet træder man videre ind i den indbydende stue, som byder på god plads til hyggelige opholdsstunder og samvær. Et stort vinduesparti fra stuen ind mod udestuen skaber et fantastisk lysindfald og giver en åben og luftig fornemmelse i rummet. Udestuen fungerer som en skøn forlængelse af boligen og forlænger sommeren, samtidig med at der er direkte udgang til en dejlig, afskærmet terrasse – et oplagt sted at nyde solen og de lune sommeraftener i private omgivelser.

Boligen rummer tre gode værelser, som giver plads til hele familien. Husets badeværelse er praktisk placeret ved værelserne, og derudover findes et gæstetoilet ved entréen. Kælderen på 75 m<sup>2</sup> er yderst anvendelig og fremstår med et vaskerum, et stort disponibelt rum samt egen indgang.

Udendørs venter en skøn have med et dejligt terrassemiljø, hvor der er plads til både leg og afslapning. Til ejendommen hører desuden en dobbelt carport, som giver gode parkeringsforhold. Digterkvarteret er et attraktivt boligområde i Sønderborg, kendt for sine rolige villaveje og trygge rammer. Her er kort afstand til hverdagens fornødenheder, gode stisystemer, naturskønne områder samt Sønderborgs hyggelige bymidte og havnemiljø. Kombinationen af byliv og natur gør området særligt eftertragtet.

Her får I en rummelig og indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed – klar til at danne rammen om jeres næste kapitel.

### 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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026



Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026



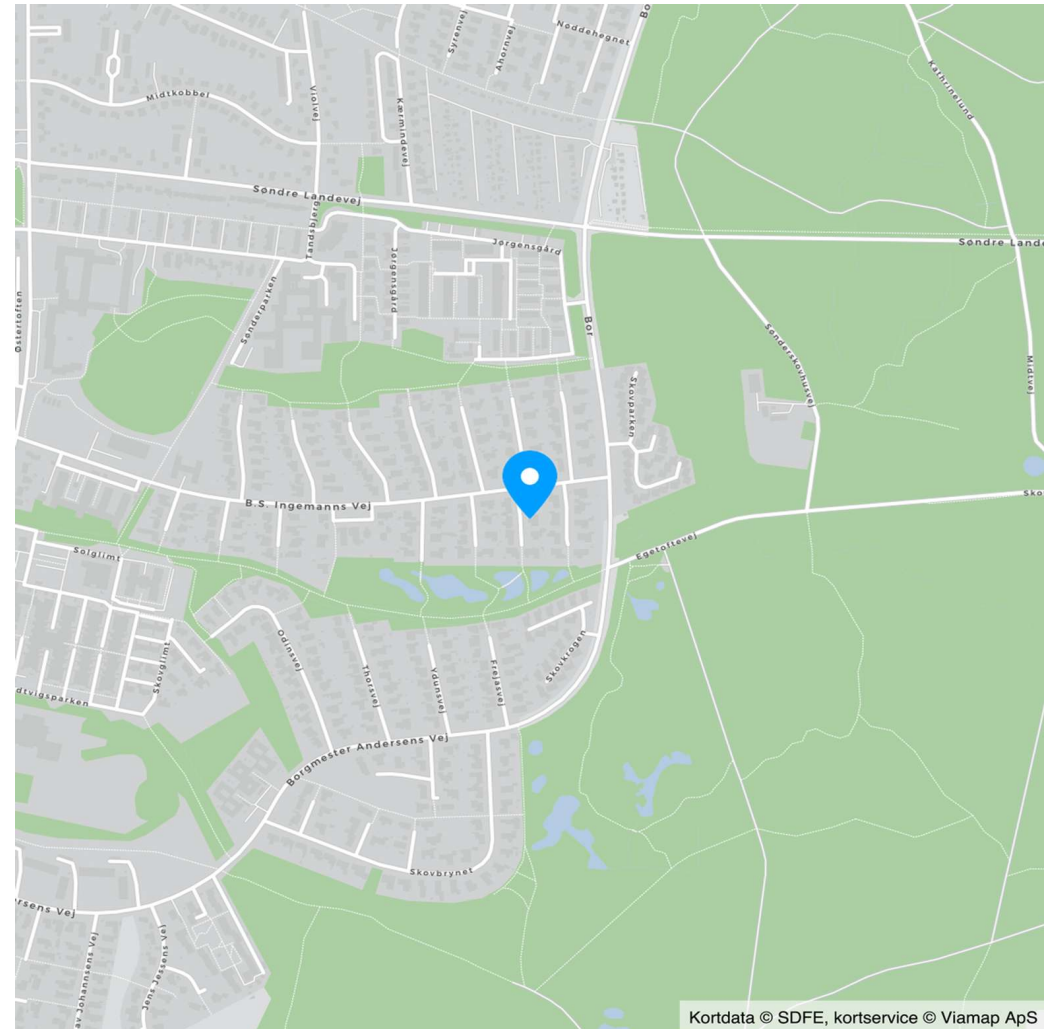
Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026



Plantegning





Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 4866 Sønderborg  
BFE-nr.: 5785179  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.340.000  
Grundværdi: 803.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.872.000  
Grundlag for grundskyld: 642.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 904 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 185 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 75 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 31 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.10.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesantenne mv  
- Nr. 2: 19.07.1972 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt  
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 4: 22.10.2007 - Lokalplan nr 3-0617 på matr nr 4573 og 5591

**Planer**

Kommuneplan 4.3.008.B - Boligområde ved B.S.Ingemanns Vej  
Lokalplan 3-0617 - Digterkvarteret

**Anvendelsesbegrænsninger**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
Spildevandsplan 2025-2030, Link :  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Køleskab - Siemens, Emhætte - Ukendt, Kogeplade - Siemens, Ovn - Neff, Opvaskemaskine - Ukendt, Vaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
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. over-  
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 132 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 17.058,53 for perioden 01.01.2025 -  
31.12.2025

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 rødt  
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i  
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til  
brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i  
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-  
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via  
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen  
angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-  
eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedk-  
ommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af  
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Byggelinjer:  
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.547	Kontantpris	kr.	3.899.000
Grundskyld	kr.	8.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	212	I alt	kr.	3.934.999
Husforsikring	kr.	8.508	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.621			

**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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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