

Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**185**
Kontant	**3.599.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.552**	Grund m^2	**904**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6733**

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026



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 m² samt 75 m² 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 m² 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

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026








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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026








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

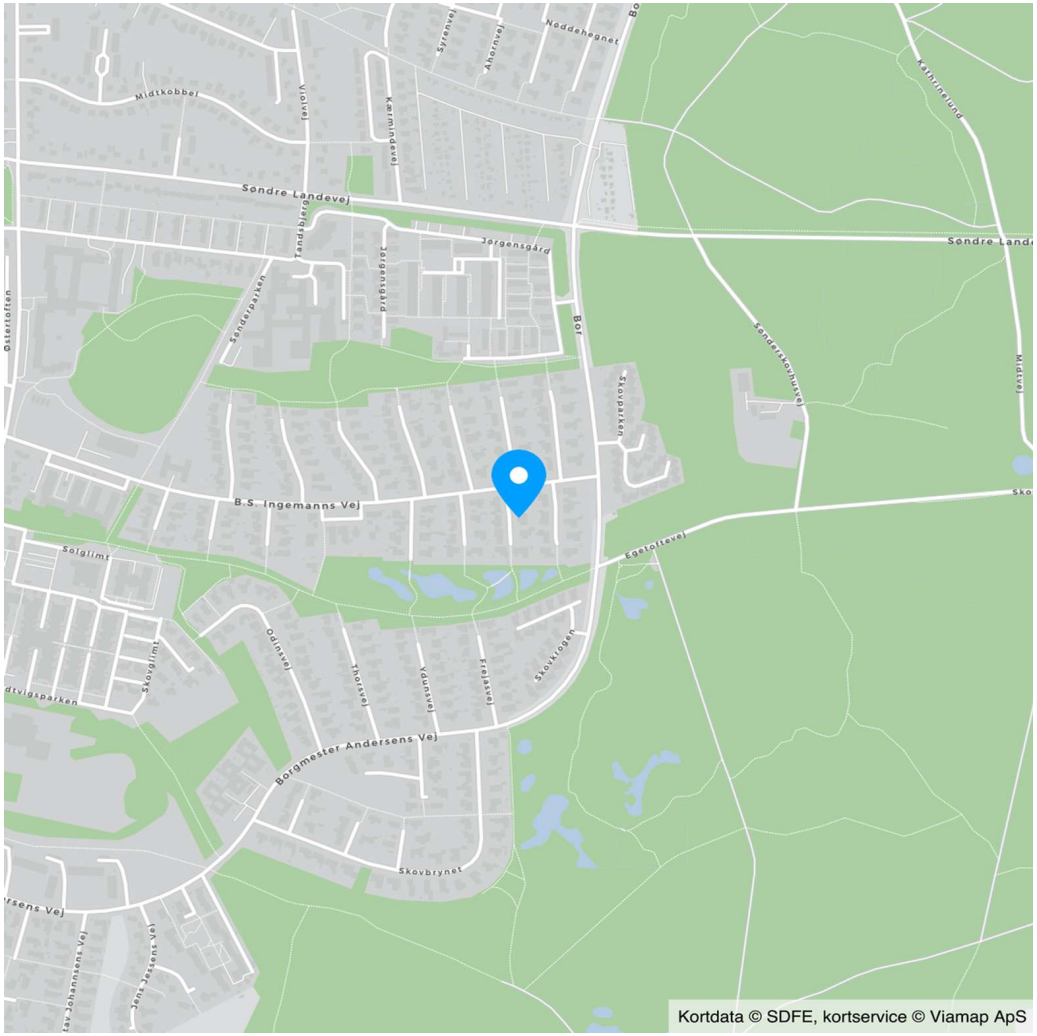
Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026



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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	4866 Sønderborg
BFE-nr.:	5785179
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
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 m²
Boligareal i alt:	185 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m²
Indbygget udestue el. lign.:	20 m²
Carport:	31 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 - Siemens, Emhætte - Ukendt, Kogeplade - Siemens, Ovn - Neff, Opvaskemaskine - Ukendt, Vaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning 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

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026

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. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 132 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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 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 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 salgsopstillingen 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.

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.

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

Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.547
Grundskyld	kr.	8.672
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	212
Husforsikring	kr.	8.508
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.621

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	3.633.199

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.

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.599.000

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

Dato: 18.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.542.000
Nr. 6: hovedstol kr. 90.000
Nr. 7: hovedstol kr. 771.000

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