

Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**236**
Kontant	**3.699.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.120**	Grund m^2	**1.087**
Byggeår	**2026**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-7041**

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: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026



Arkitektonisk og energivenlig 1-plansvilla fra 2026 med wow-effekt og integreret garage

På Storetoft 11 på Kegnæs venter en nyopført kvalitetsvilla, hvor arkitekturen for alvor kommer til sin ret, når I træder ind i det store alrum. Her løfter loftshøjden rummet, dagslyset strømmer ind gennem de store vinduespartier, og udsigten over de grønne omgivelser fanger blikket. Villaen er opført i 2026 i lærketræ, som giver huset et varmt og naturligt udtryk. Med 236 veludnyttede boligkvadratmeter i ét plan, en energieffektiv bolig og en stor integreret garage er der tænkt på både komfort og familieliv.

Fra entréen ledes I ind i alrummet og stuen, hvor den åbne indretning giver plads til både et langbord med gæster og en hyggelig sofaafdeling med udsigt. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet og har sin egen naturlige plads, så I kan være med i samtalen omkring bordet, mens maden bliver gjort klar. På lune dage er det oplagt at åbne terrassedøren og lade selskabet rykke udenfor. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til terrassen, så det er let at bære frokosten ud eller tage et tæppe med og blive siddende, når aftenen bliver køligere. Herfra kan I følge årstidernes skiften i de grønne omgivelser, fra de første lyse forårsdage til de lange sommeraftener, hvor middagen gerne må trække ud.

Når dagen går på hæld, kan I trække jer tilbage til forældreafsnittet med rummeligt soveværelse, walk-in-garderobe og eget moderne badeværelse. I den modsatte ende af villaen ligger tre gode værelser samlet ved endnu et lyst badeværelse, så børnene har deres egen del af huset med plads til leg, lektier og venner på besøg. Det femte værelse kan følge familiens behov gennem årene, hvad enten I har brug for et hjemmekontor, et ekstra børneværelse eller en fast plads til overnattende gæster.

Også hverdagens små rutiner har fået god plads. Det rummelige bryggers giver plads til vasketøj og opbevaring, mens viktualierummet gør det nemt at have styr på forsyningerne.

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: Martin Skinner Tolbøl

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: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026

Gæstetoilettet ligger lige ved entréen, og i den integrerede garage er der plads til bilen og cyklerne, så strandtasken og badedyrene er lige ved hånden, når vejret indbyder til en tur til vandet.

Villaens gennemførte arkitektur præger hele ejendommen, fra den varme lærketræsfacade til terrassemiljøet, hvor udsigten over de grønne omgivelser kan nydes. Den store garage er integreret i huset og giver god plads til både bil, cykler og strandudstyr. Med stranden en kort gåtur fra hoveddøren kan en spontan dukkert eller en aftentur langs vandet hurtigt blive en del af hverdagen. Her bor I midt i Kegnæs' naturskønne omgivelser med indkøb en kort køretur væk.

Samspillet mellem arkitekturen, lyset og de grønne omgivelser gør Storetoft 11 til en ejendom, der virkelig skal opleves i virkeligheden.

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: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026








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: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026








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: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026













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

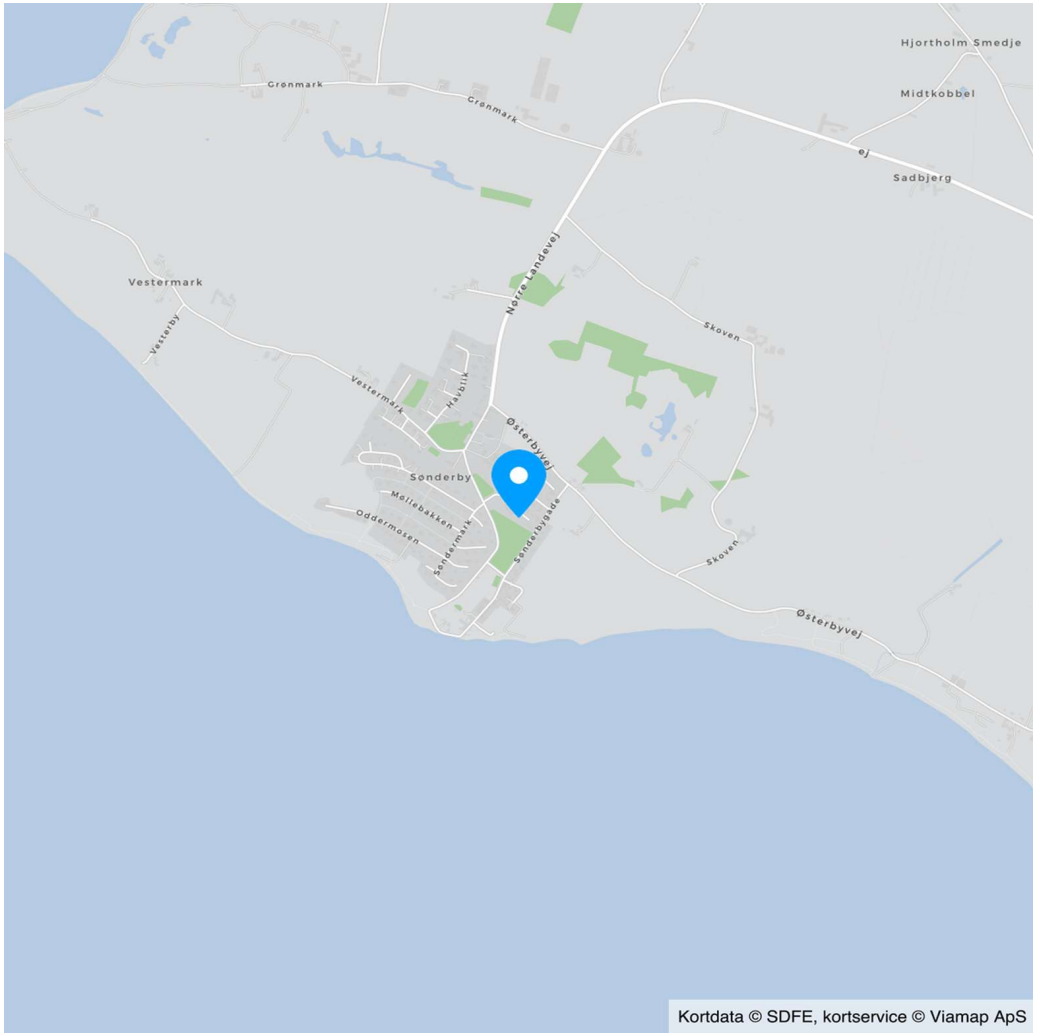
Adresse: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	393 Sønderby, Kegnæs
BFE-nr.:	5286724
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	211.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.959.200
Grundlag for grundskyld:	168.800

Arealer**

Grundareal:	1.087 m²
Boligareal i alt:	236 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	32 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):

Køle/fryseskab (Midea), Kogeplade (Amica), Ovn (Amica)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 07.05.1980 - Lokalplan nr. KE2

Planer
Kommuneplan 3.4.001.B - Boligområde Storetoft i Sønderby
Lokalplan KE 2 - Boligområdet Storetoft på Kegnæs

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

Planstrategi 2026:
https://dokument.plandata.dk/70_12191058_1793717326286.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
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: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 8.097 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe/infrarøde elplaneler - Varmepumpe/infrarøde elplaneler
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede el-forbrug er dokumenteret til 4.318 kWh for perioden 01.06.2026 - 31.05.2026.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.092
Grundskyld	kr.	2.279
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	175
Husforsikring	kr.	3.543
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.441

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
I alt	kr.	3.723.050

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

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

Adresse: Storetoft 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-7041
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 20.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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 tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring, Alm. Brand og Forsia Forsikring.

Anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Arealer
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Der er på BBR registreret 1 toilet men der findes 3 toiletter i ejendommen.

Antenne- og internet
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.

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