



REAL

Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	109
Kontant	2.999.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.521	Grund m ²	697
Byggeår	1952	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6951**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026



Moderniseret villa på hele 171 etagemeter i det attraktive Dybbølskoledistrikt

På Vissingsgade 18 venter en moderniseret og indflytningsklar murer-mestervilla, hvor klassisk charme møder en lys og moderne indretning. Ejendommen rummer hele 171 etagemeter og byder på en særdeles vel-fungerende planløsning med husets hjerterum i stueplan, en samlet væ-relsesafdeling på førstesalen og en lys og særdeles anvendelig kælder. Her-til kommer en attraktiv beliggenhed i Sønderborg, hvor man bor tæt på hverdagens fornødenheder – og samtidig kan trække sig tilbage til sin helt egen oase midt i byen.

Allerede i entréen sættes stemningen for resten af boligen med et lyst og moderne udtryk. Herfra åbner hjemmet sig op mod husets naturlige hjerte-rum – det store og indbydende stue og køkkenalrum i ét. Her er god plads til både et hyggeligt sofaområde og et stort spisebord, mens det lyse og moderne køkken fuldender det stilrene udtryk. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til terrassemiljøerne, som skaber en naturlig forbindelse mellem boligen og de skønne udemiljøer. Praktisk placeret ved entréen fin-des desuden et lyst gæstetoilet.

Fra entréen fører trappen videre til førstesalen, der fungerer som husets værelsesafdeling. Det rummelige repos fordeler til tre gode værelser, her- under det store og lyse soveværelse med egen altan. Herfra kan man nyde et skønt kig over byen, vandet og Alsik. De to øvrige værelser egner sig perfekt som børneværelser, kontor eller gæsteværelser, og etagen fuldend-es af et rummeligt badeværelse med bruseniche.

Kælderen fremstår lys og særdeles anvendelig og tilfører boligen værdifulde ekstra kvadratmeter. Her findes blandt andet vaskerum, viktualierum, flere disponible rum samt egen indgang, hvilket giver gode muligheder for både opbevaring, hobby eller andre praktiske formål.

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



Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026

Udenfor venter noget helt særligt. Haven er flot anlagt med stemningsfuld beplantning og flere hyggelige terrassemiljøer, som giver mulighed for at følge solen og finde en privat krog gennem hele dagen. Her får man følelsen af sin egen grønne oase – samtidig med at man befinder sig midt i Sønderborg. Til ejendommen hører desuden carport og et praktisk redskabsrum, som giver god plads til opbevaring af haveredskaber, cykler og lignende.

Beliggenheden på Vissingsgade er særdeles attraktiv med kort afstand til alt det, der gør hverdagen nem. Her er man tæt på både indkøb, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og Sønderborgs mange øvrige tilbud, ligesom ejendommen hører til Dybbølskolens skoledistrikt. Samtidig er der nem adgang til centrum, havnefronten, grønne områder og byens mange oplevelser. En ideel placering for familien, der ønsker at bo centralt uden at gå på kompromis med privatliv og gode udemiljøer.

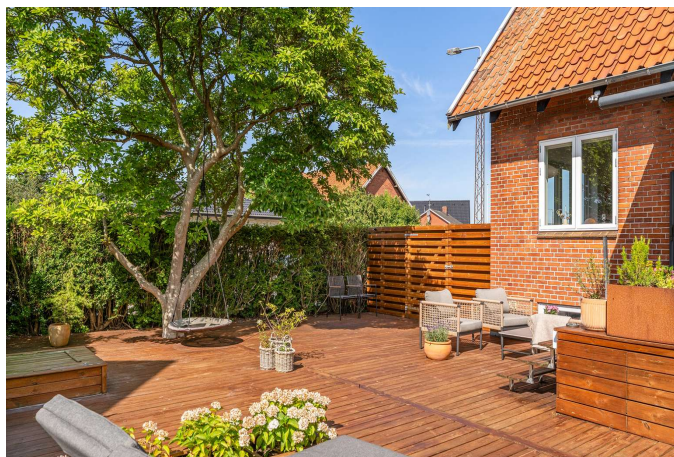
Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026



Terrasse



Terrasse



Have



Stue



Stue



Alrum

Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Entré



Repos



Soveværelse

Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Vaskerum

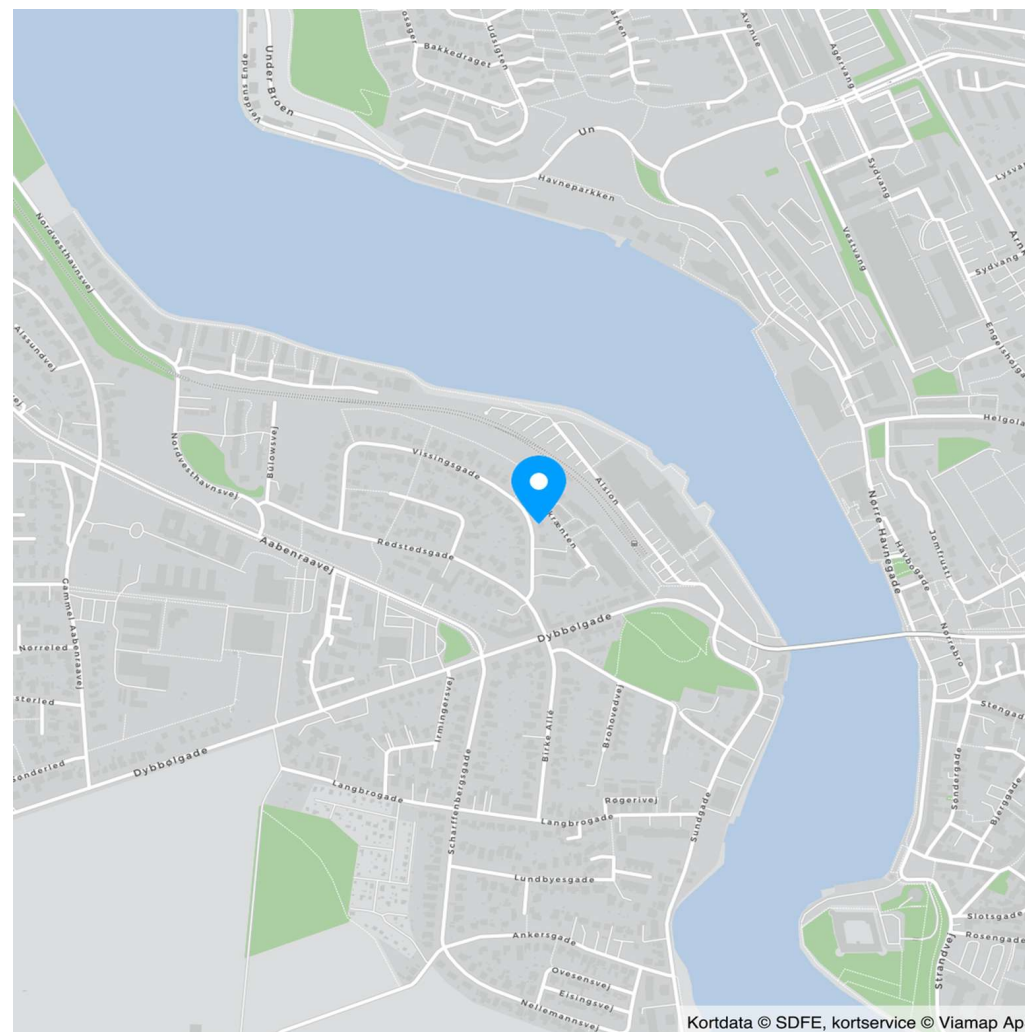


Terrasse

Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026



Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 2861 Sønderborg
BFE-nr.: 5783189
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.537.000
Grundværdi: 612.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.229.600
Grundlag for grundskyld: 489.600

Arealer**

Grundareal: 697 m²
Boligareal i alt: 109 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 62 m²
Carport: 35 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: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.10.022.B - Skrænten
Lokalplan nr. E 840515 For et boligområde ved Skrænten

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 (Ikea), Emhætte (Elica), Kogeplade (Electrolux), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gavmild 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.: 19.700 Forbrug: 27 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er dokumenteret til kr. 13.291,41 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Skorstensfejning
Husforsikring

kr. 6.271
kr. 6.610
kr. 132
kr. 485
kr. 4.760

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.999.000
kr. 19.850
kr. 7.646
kr. 3.026.496

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. 18.258

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: Vissingsgade 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6951
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 26.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.037.000
Nr. 3: hovedstol kr. 375.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Altan er ikke registreret på BBR

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat 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.

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.

Arealer

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

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