

REAL



Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	2.799.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.107	Grund m ²	1.004
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6746**

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: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026



Moderniseret villa med spændende planløsning i Hegnskvarteret

Velkommen til Nøddehegnet 13 - en moderniseret og yderst indbydende 1-plans villa på 153 veludnyttede boligkvadratmeter beliggende i det attraktive og rolige Hegnskvarter i Sønderborg. Her får I en bolig, der kombinerer en tryk og familievenlig beliggenhed med kort afstand til både byens mange faciliteter, indkøb, skoler og fritidstilbud - samtidig med at naturen og skoven ligger tæt på og indbyder til gå- og løbeture i grønne omgivelser. Allerede ved ankomsten bydes man velkommen i en rummelig og indbydende entré. Herfra er der adgang til husets første værelse samt et praktisk gæstebadeværelse - ideelt placeret i forhold til både hverdag og gæster. Fra entréen træder man videre ind i boligens hjerte - det store opholdsrum, hvor spisestue og stue ligger i åben forbindelse. En halvmur skaber en naturlig opdeling mellem rummene og giver en hyggelig og funktionel indretning. I stuen sørger de store vinduespartier mod haven for et skønt lysindfald og en behagelig atmosfære, og herfra er der direkte udgang til det dejlige terrassemiljø og haven. Fra spisestuen er der adgang til det lyse og stilrene HTH-køkken fra 2016, som fremstår moderne og indbydende med gode arbejdsforhold og opbevaringsmuligheder. Fra køkkenet er der videre adgang til bryggerset med plads til vaskefaciliteter og med egen indgang - en praktisk løsning i en travl hverdag. Boligens separate værelsesafdeling rummer yderligere tre gode og rummelige værelser samt endnu et badeværelse. Her er der god plads til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteværelse - og indretningen giver en funktionel opdeling mellem opholdsrum og private rum. Udenfor venter en dejlig have med et skønt terrassemiljø, hvor sommerens dage kan nydes i rolige omgivelser. Haven indbyder til både leg, afslapning og hyggelige grillaftener. Til ejendommen hører desuden en garage, der i dag benyttes som værksted, samt integreret carport og udhus - perfekte rammer for både projekter, opbevaring og parkering. Nøddehegnet er en del af de populære Hegnskvarterer i Sønderborg - et roligt og veletableret villakvarter, som er særligt attraktivt for børnefamilier. Der nem adgang til Sønderborgs hyggelige bymidte, havnemiljøet og det smukke natur omkring skov og strand.

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: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse 1



Badeværelse 2

Adresse: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

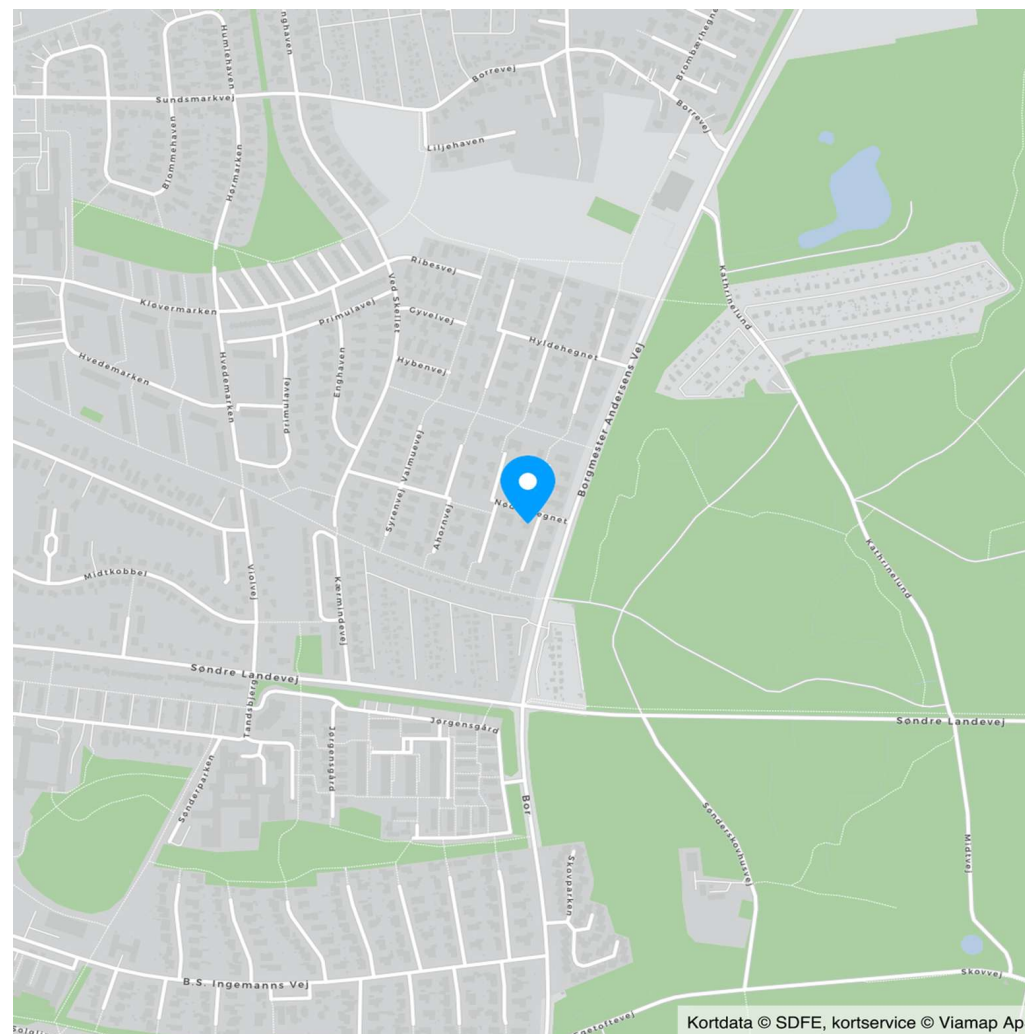
Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 576 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.: 5291809
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.912.000
Grundværdi: 712.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.529.600
Grundlag for grundskyld: 569.600

Arealer**

Grundareal: 1.004 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Garage: 66 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: 19.12.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesantenneanlæg mv
- Nr. 2: 28.09.1973 - Dok om beboelsespligt i mindst 12 mdr mv
- Nr. 3: 13.03.1974 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 5: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 6: 20.08.2007 - Lokalplan nr. 4-0619. Vedr matr 558 Akt her

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 (Miele), Emhætte (Eico), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Fryser (Elcold), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gf Forsikring Grænsen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 67 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 14.273,63 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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.801	Kontantpris	kr.	2.799.000
Grundskyld	kr.	7.690	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	867	I alt	kr.	2.827.067
Rottebekæmpelse	kr.	202			
Husforsikring	kr.	5.048	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.	25.289			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.884 md. / 178.606 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.029 md. / 144.349 år v/26,61 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nøddehegnet 13, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6746
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 25.02.2026

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:

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-/år-sopgørelsen. 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Stuegulv

Sælger oplyser, at der på stuegulvet er 2 skader.

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.

REAL

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 Rådhusørstvet