



REAL

Voldgade 10, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	162
Kontant	4.599.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.203	Grund m ²	562
Byggeår	1914	Energimærke	E

Sagsnr. **436-6780**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026



Sjældent udbudt byhus med sjæl og charme midt i Sønderborg Centrum

Velkommen til Voldgade 10 – en charmerende bolig, der udgør en del af et klassisk halvt dobbelthus, midt i hjertet af Sønderborg. Ejendommen har en attraktiv og central beliggenhed i byens historiske omgivelser og rummer en særlig historie, da huset oprindeligt blev opført som bolig for toldembesmænd. Her får du en sjælden kombination af byliv og privatliv - en dejlig lukket have med flere gamle frugttræer, der opleves som en grøn oase midt i byen – en sjældenhed i Sønderborg C!. Ejendommen fremstår udvendigt i sit udtryk helt original, dog er der, i sælgers ejertid, lagt et nyt tag på. Boligen rummer 162 veldisponerede boligkvadratmeter og byder på en uudnyttet 2. sal, hvorfra der er et fint kig mod vandet og ud over byens tage, samt mod Slotsmøllen ved Sønderborg Slot. Den uudnyttede 2. sal fremstår som et åbent loftsrum, med en potentiel mulighed for væsentligt flere etagemeter hvis behovet skulle opstå.

Man bydes velkommen i en indbydende forstue, med adgang videre til den rummelige og lyse hall, som naturligt fordeler boligens rum. Herfra træder man ind i de to stuer en suite, der med det gode lysindfald og sammenhængende udtryk, skaber en perfekt ramme for både dagligstue og spisestue. Fra stuerne er der adgang til et hyggeligt terrassemiljø, som inviterer til udeliv og afslapning. Fra spisestuen, er der adgang til det rummelige køkken-alrum, som har adgang til endnu et skønt terrasseområde med direkte forbindelse til haven. I tilknytning til køkkenet findes et praktisk viktualierum og stueplan rummer desuden et gæstetoilet. Ad flot original trappe, ankommer man til 1. salen, her finder man tre gode og rummelige værelser, samt et lyst badeværelse, der er praktisk placeret i forhold til værelserne. Kælderen er både funktionel og anvendelig med vaskerum og flere disponible rum, som giver ekstra plads til opbevaring, hobbies, vin-kælder eller noget helt tredje.

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: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026

Ejendommen rummer også en fritliggende carport med integreret udhus.

Beliggenheden er i en klasse for sig. Her bor du helt centralt i Sønderborg med gåafstand til det pulserende byliv, hyggelige caféer og restauranter, Borgen Shopping, havnefronten, lystbådehavnen og stranden. Samtidig er der gåafstand til bl.a. Kurhusskoven med tennis- og padelfaciliteter.

Nogen modernisering må påregnes, dog er meget af kosmetisk karakter.



Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026



Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026





Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026



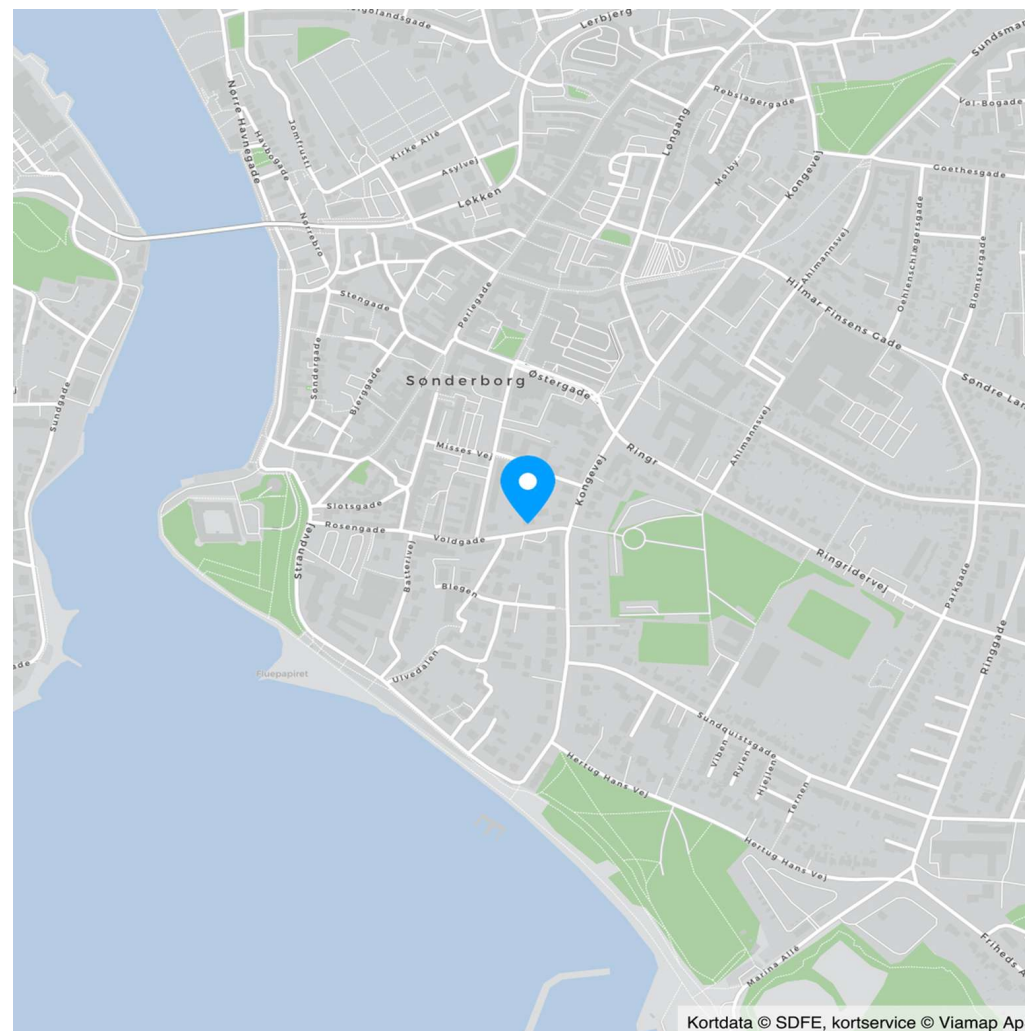
Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning

Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1103 Sønderborg
BFE-nr.: 5781410
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.826.000
Grundværdi: 1.254.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.260.800
Grundlag for grundskyld: 1.003.200

Arealer**

Grundareal: 562 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 90 m²
Carport: 24 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: 22.06.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 13.05.1981 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 5: 12.09.2008 - Lokalplan nr 402-1.

Planer

Kommuneplan 4.1.021.C - Centerområde mellem Kastanie Allé, Østergade og Kongevej
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan 402-1 - Kongevejen mellem Strandvej og Østergade
Plan - Boligområde ved Voldgade, Blegen og Kongevej

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>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Køleskab (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Komfur (Ukendt), Fryser (Ukendt), Vaske/tørremaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 2.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.200 Forbrug: 38 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 14.774,33 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 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 "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.530
Grundskyld	kr.	13.543
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	142
Husforsikring	kr.	9.540

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	4.637.867

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. 38.436

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: Voldgade 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6780
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 25.04.2026

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[®]

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