

REAL



Aabenraavej 19, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	2.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.740	Grund m2	675
Byggear	1960	Energimærke	E

Sagsnr. **436-6524**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Aabenraavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På Aabenraavej 19 finder du en gennemført ejendom, der kombinerer klassisk arkitektur med moderne komfort. Villaen byder på i alt 194 etagemeter fordelt på stueplan, første sal og en yderst brugbar kælder. Boligen ligger centralt i det eftertragtede Dybbølskoledistrikt med kort afstand til hverdagens fornødenheder og blot fem minutter på cykel fra Sønderborg centrum. Sælger har i sin ejertid udført flere store og dyre renoveringer.

Man bydes velkommen i en lys og præsentabel hall, hvor husets originale, svungne trappe sætter en elegant tone. Herfra er der adgang til boligens store, åbne stue der rummer både spiseplads og sofaarrangement og har direkte udgang til haven og den solrige terrasse – en perfekt overgang mellem inde og udeliv. Fra hallen finder man desuden det lyse gæstetoilet som ligger praktisk placeret på stueplan. I forlængelse af stuen finder man det tilstødende køkken der præsenterer sig velholdt og rummeligt med god plads til spisebord. Ønsker man et mere åbent køkkenalrum, er der rig mulighed for at åbne mere op og etablere et stort åbent køkkenalrum og stue i ét. På første sal finder du tre rummelige og indretningsvenlige værelser samt et lyst og godt badeværelse. Fra det ene soveværelse er der udgang til en lille altan – herfra kan man nyde udsigten over området og et lille kig til vandet. Ejendommens kælder fremstår i yderst god stand og byder på hele tre disponible rum med masser af anvendelsesmuligheder. Vaskerummet er praktisk indrettet med bord- og skabsplads samt mulighed for vaskefaciliteter i højden. Derudover findes et separat vaskerum – perfekt til ekstra opbevaring. En solid og brugbar kælderetage, der giver ekstra plads og fleksibilitet til boligen. Udenfor venter en hyggelig og velanlagt have, der er let at holde og fuld af atmosfære. Her er både solrige kroge, grønne omgivelser og plads til leg eller afslapning. Den sydvendte terrasse bliver hurtigt familiens foretrukne spot på lune dage, og i haven står et charmerende lysthus – perfekt til rolige stunder med kaffe, en bog eller aftenhygge, selv når duggen falder. Derudover er der carport og gode parkeringsforhold på grunden. Beliggenheden er central og velforbundet. Du bor i gåafstand til skole, daginstitutioner og dagligvarebutikker, og samtidig har du kort vej til rekreative områder, kyst og stisystemer. Dybbøl er kendt for sin trygge stemning, sin historiske charme og sin nærhed til både natur og by. Herudover kan pendleren glæde sig over kort afstand til motorvejen og offentlig transport.

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: Jesper Seeberg Haurum

Adresse: Aabenraavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026



Adresse: Aabenraavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026



Adresse: Aabenraaavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026



Adresse: Aabenraaavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	3804 Sønderborg
BFE-nr.:	5784127
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.688.000 kr.
Grundværdi:	518.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.350.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	414.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	675 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	84 m ²
Carport med udhus:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan - Boliger på Åbenråvej
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Redstedsgade
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - LG, Emhætte - Thermex, Kogeplader - Siemens, Ovn - Siemens, Opvaskemaskine - Bosch, Fryser - LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Aabenraavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.700 Forbrug: 43.360,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 14.972,21 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i 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:

Pavillon: Bygningen er ikke anført i BBR.

Carport er registreret som garage i BBR.

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.



Adresse: Aabenraaavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.887	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	5.594	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Husforsikring	kr.	4.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	2.524.851
Rottebekæmpelse	kr.	54	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		20.881			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.450 md./ 161.400 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.901 md./ 130.816 år v/25,20%
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 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Aabenraavej 19, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6524
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 29.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Rådhusstræde