

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	102
Kontant	4.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.681	Grund m ²	826
Byggeår/ombygget	1966/2010		

Sagsnr. **436-6854**

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: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026



Liebhaber sommerhus med spektakulær panoramaudsigt

På Bakken 9 i det eftertragtede Vemmingbund finder I dette enestående liebhaver sommerhus med en af områdets absolut mest privilegerede beliggenheder. Højt placeret i landskabet åbner sommerhuset sig mod en spektakulær panoramaudsigt over Vemmingbund og vandet – en udsigt, der ganske enkelt skal opleves i virkeligheden. Her bliver himmel, hav og landskab en del af hverdagen, og allerede ved ankomsten fornemmer man, at dette er et sommerhus i en helt særlig klasse. Beliggenheden er både privat og ugeneret, så man kan nyde roen, naturen og udsigten i fredelige rammer.

Sommerhuset fremstår gennemført, arkitektonisk flot og med en sjælden evne til at forene kvalitet, æstetik og beliggenhed. Huset blev gennemgribende moderniseret i 2010 og fremstår i dag som et eksklusivt og stemningsfuldt fristed, hvor intet virker tilfældigt. Her er den fantastiske udsigt ikke blot en kulisse, men et bærende element i hele oplevelsen – tænkt naturligt ind i både planløsning, opholdsrum og udeliv.

Allerede i entréen trækkes blikket videre mod det imponerende opholdsrum, hvor de store vinduespartier åbner boligen mod vandet og skaber en magisk forbindelse mellem inde og ude. Lyset strømmer ind, og udsigten folder sig ud som et levende maleri, der skifter karakter med vejret, årstiden og dagens rytme. Opholdsrummet rummer både køkkenalrum, spiseplads og sofaafdeling, og alt er indrettet med udsigten som omdrejningspunkt. Fra det moderne Förde Küche-køkken, spisebordet og sofaområdet kan man nyde det samme betagende kig over Vemmingbund – en daglig luksus, der løfter opholdet til noget helt særligt.

Fra opholdsrummet er der udgang flere steder til den imponerende træterrasse, hvor sommerhusets wow-effekt fortsætter under åben himmel. Her venter flere skønne terrassemiljøer, som giver mulighed for at følge solen, finde læ og nyde udelivet dagen igennem.

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: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026

Terrasserne ligger ugeneret og privat, så man kan trække sig tilbage og lade roen sænke sig, mens blikket hviler på vandet og det smukke landskab. Den overdækkede del af terrassen danner en stemningsfuld ramme om de sene sommeraftener, hvor middage, samtaler og stille øjeblikke kan fortsætte længe efter solnedgang.

Sommerhusets soveværelse er ligeledes noget ganske særligt. Her vågner man op til udsigten over Vemmingbund og vandet gennem de store vinduespartier – en oplevelse, der sætter tonen for dagen fra første øjeblik. Som en ekstra raffineret detalje gemmer soveværelset på en lille vinkælder, der på elegant vis understreger husets gennemførte karakter og sælgers sans for detaljer. Herudover byder sommerhuset på to gode værelser, begge med egen hems, samt et rummeligt og lyst badeværelse.

Udendørs fortsætter helhedsindtrykket med dejlige terrasse miljøer, en skøn have og den enestående udsigt som det naturlige centrum. Haven og udearealerne indbyder til både afslapning, samvær og stille stunder i private omgivelser, hvor man føler sig trukket tilbage fra verden – uden at være langt fra noget. Ejendommen fuldendes af en garage, som giver god anvendelighed og ekstra opbevaringsmuligheder.

Vemmingbund er et populært og stemningsfuldt sommerhusområde, kendt for sin naturskønne beliggenhed, den dejlige strand og den rolige atmosfære. Fra sommerhuset er der gåafstand til stranden og vandet, og området indbyder til badeture, gåture og udeliv i smukke omgivelser. Samtidig er der kort afstand til flere byer, herunder Sønderborg, hvor man finder et bredt udvalg af indkøb, kultur, caféer og byliv.

Bakken 9 er for jer, der drømmer om et sommerhus med arkitektonisk kvalitet, privatliv og en beliggenhed, der sjældent udbydes. Et sommerhus, hvor udsigten tager pusten fra én, hvor roen mærkes med det samme, og hvor omgivelserne skaber en enestående ramme om livet ved Vemmingbund.

Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026



KÅ, kken alrum

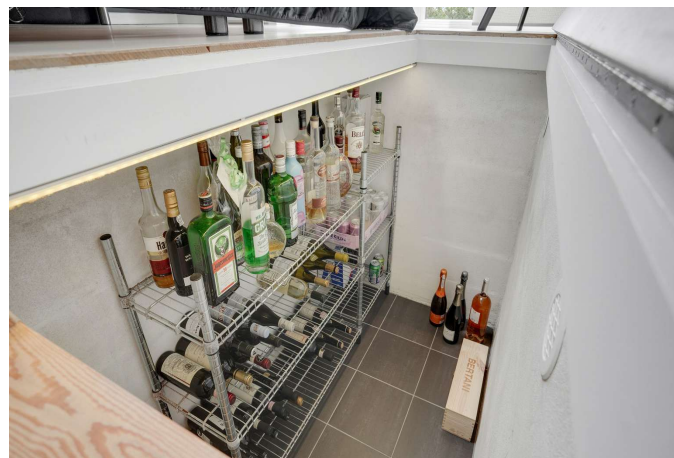




Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026





Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

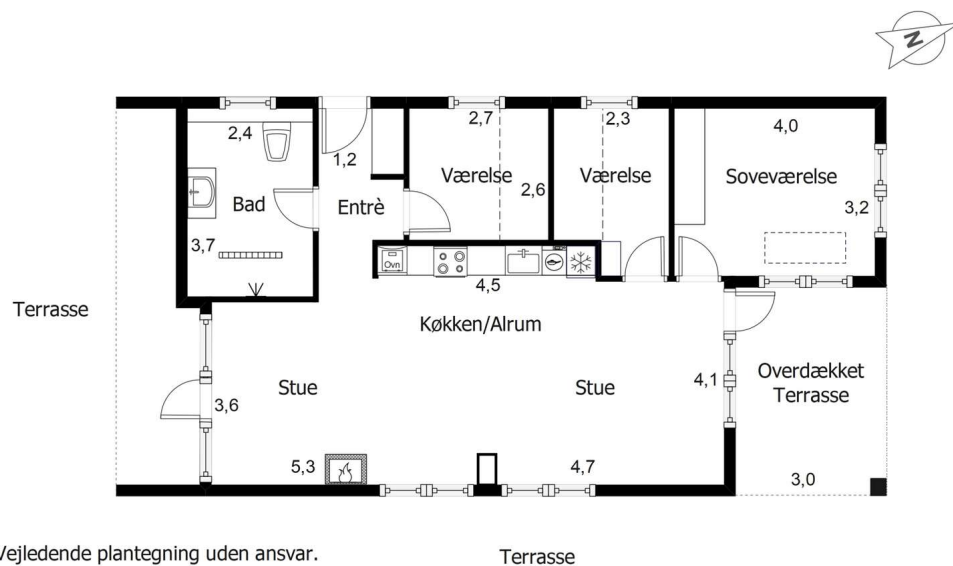
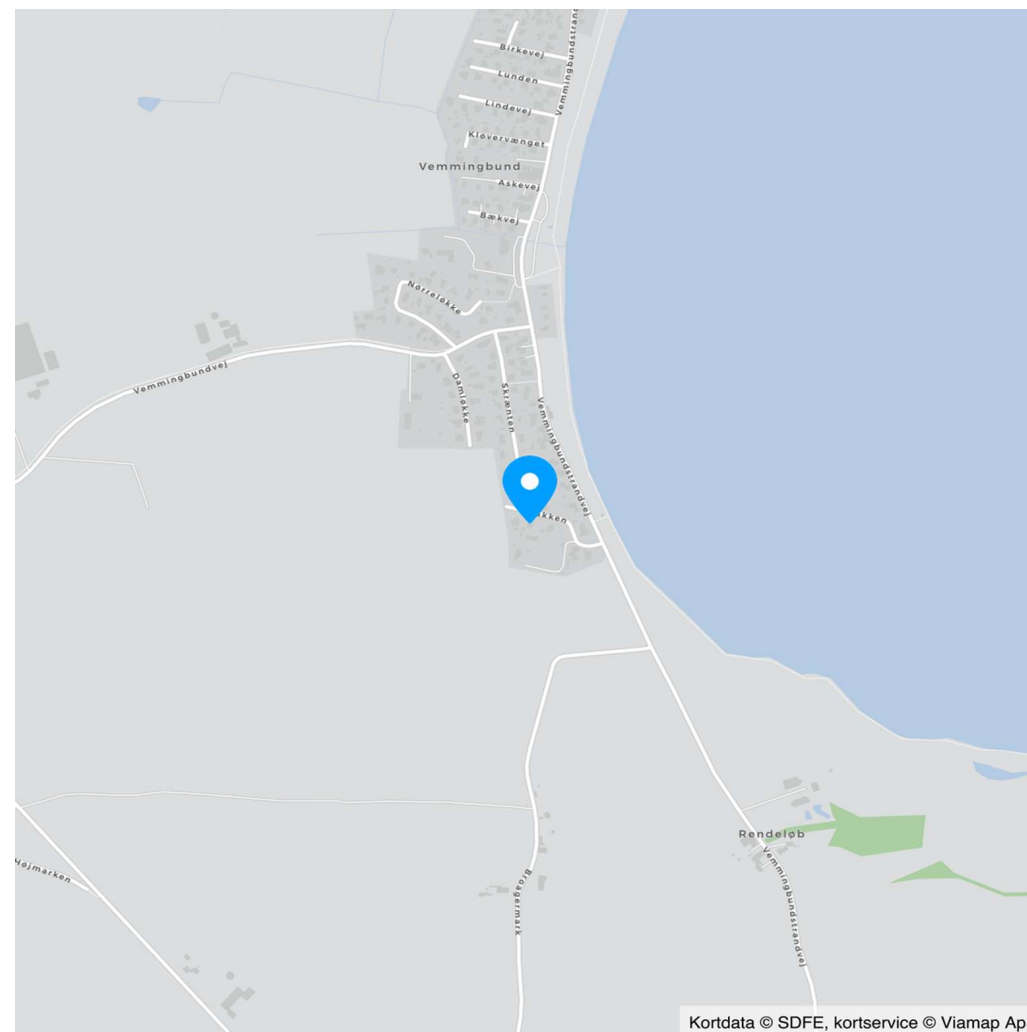
Dato: 23.06.2026



Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Terrasse

Plantegning



Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 778 Broager Ejerslav, Broager
BFE-nr.: 5276013
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1966/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.618.000
Grundværdi: 1.440.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.094.400
Grundlag for grundskyld: 1.152.000

Arealer**

Grundareal: 826 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 2 m²
Garage: 15 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 6.1.001.S - Vemmingbund

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):

Køle/fryseskab (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Ovn (Miele), Mikroovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Indbygningsskaffemaskine (Miele), Vaskemaskine (Samsung), Centralstøvsuger (Frithiof Nilfisk), Robotplæneklipper (Worx)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele, alle malerier, gulvlampe, sofastol, spisebord, spisebordsstole, 2 kinavaser og solvogn.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.681
Grundskyld	kr.	15.552
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	441
Rottebekæmpelse	kr.	143
Sommerhusforening kontingent	kr.	200
Husforsikring	kr.	2.159
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.169

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.199.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.962
I alt	kr.	4.232.012

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.



Adresse: Bakken 9, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6854
Ejerudgift/md.: kr. 2.681

Dato: 23.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.295.000
Nr. 2: hovedstol kr. 43.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Vemmingbund Sommerhusforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse

år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Privat/fællesvej

Sælger oplyser at der ca. hvert 3. eller 4. år betales omkring 1.500 kr. til påfyldning af ny grus på fælles/privatvejen.

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