

Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**156**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.615**	Grund m^2	**1.165**
Byggeår/ombygget	**1944/1968**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6998**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026



Moderniseret udsigtsejendom uden bopælspligt i attraktivt sommerhusområde

På Vemmingbundvej 28 venter en ganske særlig boligoplevelse, hvor en fantastisk panoramaudsigt over havet, stranden og det smukke landskab danner rammen om en flot moderniseret og indflytningsklar villa. Her får I 156 veldisponerede boligkvadratmeter, som gennemgik en omfattende renovering i 2014-2016, og en beliggenhed, der virkelig skiller sig ud. Ejendommen har desuden flexboligtilladelse uden bopælspligt, hvilket giver jer den attraktive frihed til at benytte boligen som både helårsbolig og fritidsbolig.

Allerede ved ankomsten bliver I mødt af den præsentable ejendom, mens den betagende udsigt over vandet og landskabet viser sig i horisonten. Indenfor byder en entré velkommen og leder videre til boligens lyse og indbydende opholdsrum, hvor køkken-alrum og stue ligger i åben forbindelse. Her er der skabt et dejligt samlingspunkt med god plads til både spisebord og sofaarrangement, mens vinduespartierne sørger for et skønt lysindfald. Fra opholdsrummene er der desuden udgang til flere dejlige terrassemiljøer, så inde- og udelivet smelter naturligt sammen.

På førstesalen venter ejendommens helt store trumf! Her åbner en skøn og rummelig opholdsstue sig med en helt fantastisk panoramaudsigt over havet, Vemmingbund Strand og det omkringliggende landskab. De store vinduespartier trækker udsigten helt ind i rummet og skaber en ganske særlig atmosfære, hvor man kan følge livet på vandet og opleve landskabets skiftende farver gennem årstiderne. Her er der god plads til at samle familie og venner eller blot læne sig tilbage og nyde den enestående udsigt, som man aldrig bliver træt af.

Villaen byder desuden på tre gode værelser, hvoraf de to er placeret på førstesalen og begge har direkte udgang til altanen, hvor den friske havluft og de smukke omgivelser kan nydes.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026

Det tredje værelse ligger i stueplan og giver en fleksibel indretning, der passer til forskellige behov. Hertil kommer to pæne badeværelser, hvoraf det ene er et stort og moderne badeværelse med god plads til vaskefaciliteter. Den gennemtænkte planløsning og de løbende moderniseringer skaber tilsammen en indbydende bolig, hvor både komfort og funktionalitet er i højsædet.

Udendørs fortsætter de attraktive rammer med en skøn have og flere hyggelige terrassemiljøer, hvor der er rig lejlighed til at nyde solen, den friske luft og de dejlige omgivelser. Her kan sommerdagene tilbringes med afslapning, hyggelige grillaftener og samvær med familie og venner. Til ejendommen hører desuden garage/skur som kan indrettes efter behov.

Beliggenheden i Vemmingbund er noget ganske særligt. Her bor I i et af områdets mest naturskønne kystmiljøer med kort afstand til den populære og børnevenlige Vemmingbund Strand, hvor det klare badevand, den fine sandstrand og den hyggelige sommerstemning indbyder til både afslapning og aktiviteter ved vandet. Området byder samtidig på smukke naturoplevelser og den populære Gendarmsti, som snor sig gennem det varierede kystlandskab. I nærliggende byer finder I både skole, daginstitutioner, indkøb og hverdagens øvrige fornødenheder, mens Sønderborgs hyggelige byliv, butikker og mange tilbud blot ligger en kort køretur væk.

Her får I en sjælden kombination af en flot moderniseret villa, en betagende panoramaudsigt og en attraktiv flexboligtilladelse, der giver friheden til at nyde ejendommen præcis, som det passer jer. Uanset om drømmen er en helårsbolig ved vandet eller et skønt fristed til weekender og ferier, venter her en helt særlig boligoplevelse i hjertet af Vemmingbund.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

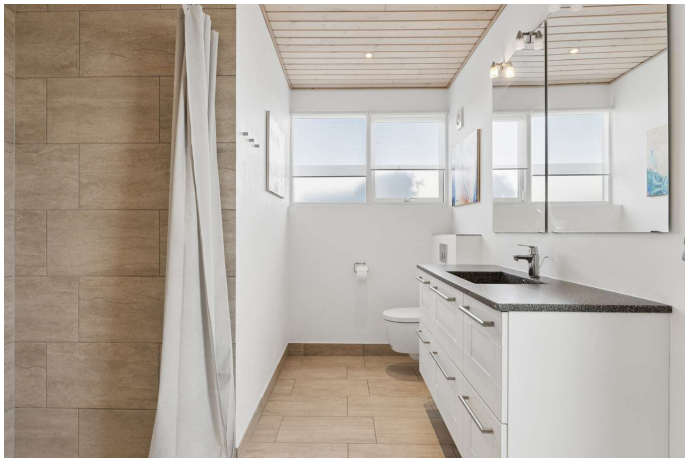
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

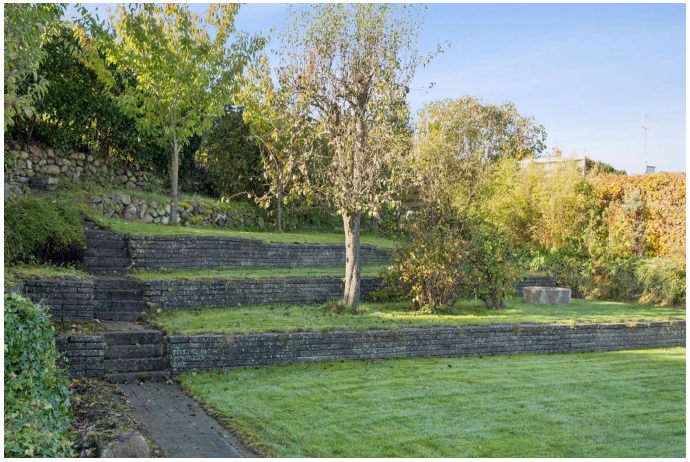
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

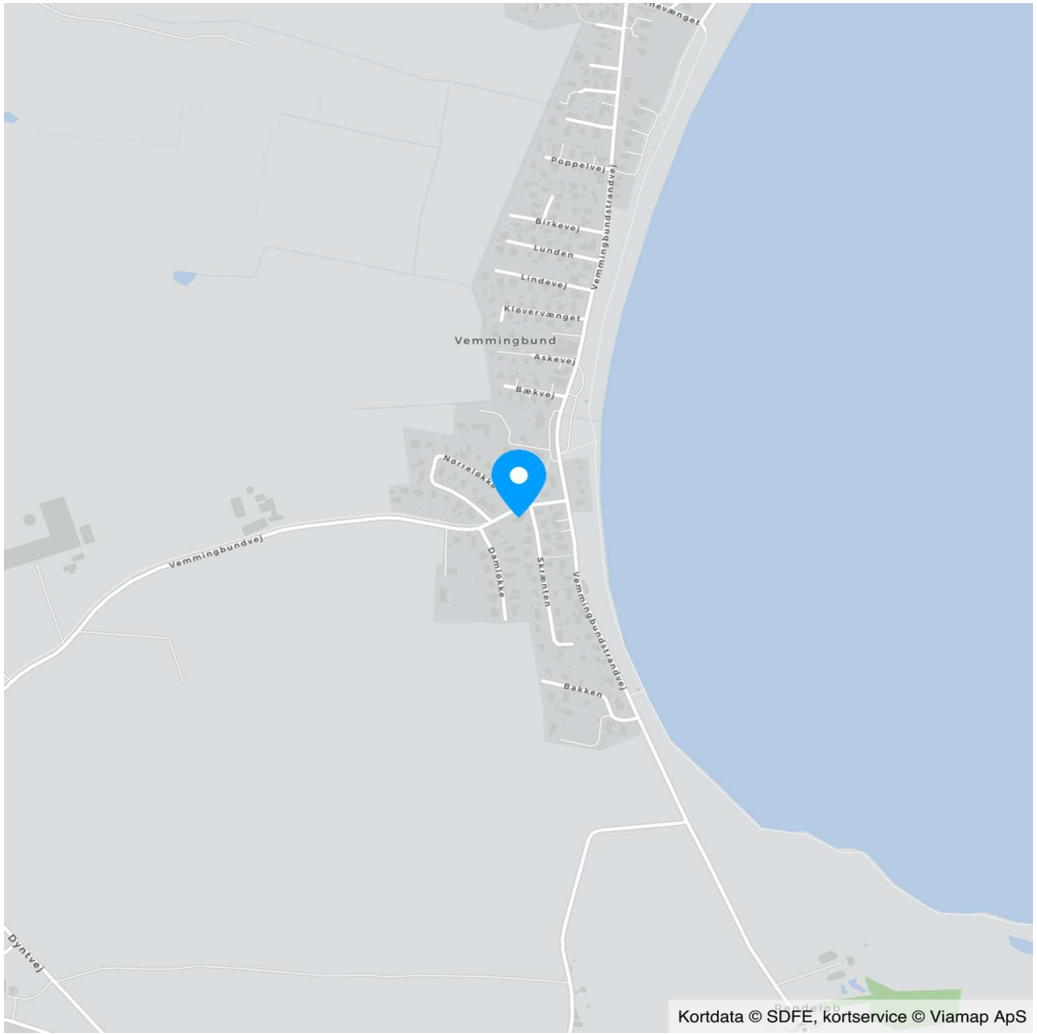
Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Fritidshus og helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	400 Broager Ejerlav, Broager
BFE-nr.:	9426582
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1944/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.984.000
Grundværdi:	1.192.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.587.200
Grundlag for grundskyld:	953.600

Arealer**

Grundareal:	1.165 m²
Boligareal i alt:	156 m²

Øvrige arealer:

Garage:	33 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.

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

Køle/fryseskab (Siemens), Komfur (SMEG), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 25.05.1972 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Planer
Kommuneplan 6.1.001.S - Vemmingbund
Lokalplan - Sommerhusområde i Vemmingbundvej

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.342 Forbrug: 5 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Træpillefyr - Pillefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vemmingbundvej 28, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 436-6998
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.095
Grundskyld	kr.	12.874
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	884
Rottebekæmpelse	kr.	150
Husforsikring	kr.	5.701
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.384

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.108
I alt	kr.	4.029.958

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.247.000
Nr. 3: hovedstol kr. 263.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 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.

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.

Indbo/løsøre
Indbo og løsøre i ejendommen medfølger dog med følgende undtagelser:

Bolig:
Som udgangspunkt er alle skabe, møbler og tæpper inkluderet i prisen, undtagen:
- I Stueplan: 2 grønne Hay lænestole plus lille rundt Hay bord, samt jagtstol.
- På 1. sal: Hay skrivebordsstol, Hay skrivebord (samt skrivebordslampe) og rød lænestol.

Billeder (herunder verdenskort) er ikke inkluderet. Det samme gælder alle private ejendele, 'nips', vaser, figurer, guitar, musikanlæg, samt alle tekstiler, bruseforhæng, sengetøj, dyner og puder (madrasser er en del af møbler og inkluderes). Fjernsyn kan evt. inkluderes.

Spejle, gardiner, rullegardiner og hængelamper og andre faste lampe er inkluderet. Køkkenudstyr, herunder især service, glas & kopper bestik etc. er som udgangspunkt ikke inkluderet. Visse dele kan dog inkluderes efter konkret aftale.

Skur:
I skur er indbyggede skabe og indbygget bordplade, samt 'barstole' inkluderet. Resten er ikke inkluderet. I fyrrummet er kun reol inkluderet.

Træpiller medfølger ikke i handlen. Resterende træpiller tilstede på ejendommen pr. overtagelsesdagen kan købes direkte af sælger efter nærmere aftale.

Arealer
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Altan er ikke registreret på BBR
Der findes 2 badeværelser på ejendommen, men der er kun registreret 1 på BBR.

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 Rådhustorvet