

Fiskenæsvej 2, 1. 4., 6300 Gråsten

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**63**
Kontant	**1.599.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.610**	Grund m^2	**76.087**
Byggeår	**2008**		

Sagsnr. **436-6666**

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: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026



Penthouse ferielejlighed med panoramaudsigt i attraktivt ferieområde

Velkommen til denne skønne penthouse ferielejlighed på Fiskenæsvej 2, 1. 4. i Gråsten – et sandt fristed med en betagende udsigt over vandet og adgang til et væld af faciliteter. Her får du 63 veludnyttede boligkvadratmeter i et roligt og naturskønt område, perfekt til både egen ferie og udlejning.

Allerede når du træder indenfor, bliver du mødt af den storslåede udsigt til havet, som via de store vinduespartier bliver en naturlig del af opholdsrummet. Lejligheden rummer to gode værelser med plads til både familie og gæster, et rummeligt badeværelse samt et lyst og indbydende opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og sofaområde smelter sammen i én harmonisk helhed. Det er et ideelt samlingspunkt, uanset om dagen byder på feriehygge, madlavning eller ren afslapning. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en dejlig altan, hvor den fantastiske udsigt kan nydes – perfekt til både morgenkaffen og aftensolen. Ferielejligheden ligger i et attraktivt ferieområde med adgang til en række faciliteter, der gør opholdet ekstra bekvemt og fornøjeligt. Her får du brugsret til badeland, wellness, fitnessområde og børnebumler – oplagt for både børn og voksne. Området er velplejet og indbydende med kort afstand til både natur og vand, hvilket giver de bedste rammer for afslapning og feriestemning året rundt. Marina Fiskenæs Feriepark er beliggende i den hyggelige by Gråsten – kendt for sin smukke natur, maritime stemning og ikke mindst Gråsten Slot med den tilhørende slotshave. Byen byder på både indkøbsmuligheder, restauranter, caféer og naturskønne stier langs fjorden. Med kort afstand til både skov, strand og havnemiljø er dette et attraktivt område for dem, som ønsker fredelige omgivelser og mulighed for aktiviteter lige uden for døren. Samtidig ligger Sønderborg blot en kort køretur væk, hvor du finder et rigt byliv med shopping, caféer, restauranter, kulturelle oplevelser og den charmerende havnefront – perfekt til en hyggelig udflugt. Lejligheden har et oplagt udlejningspotentiale, da området tiltrækker mange feriegæster året rundt – både danske og udenlandske. Med den eftertragtede beliggenhed, faciliteterne og den fantastiske havudsigt er der gode muligheder for kombinere udlejning med privatbrug.

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: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026













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

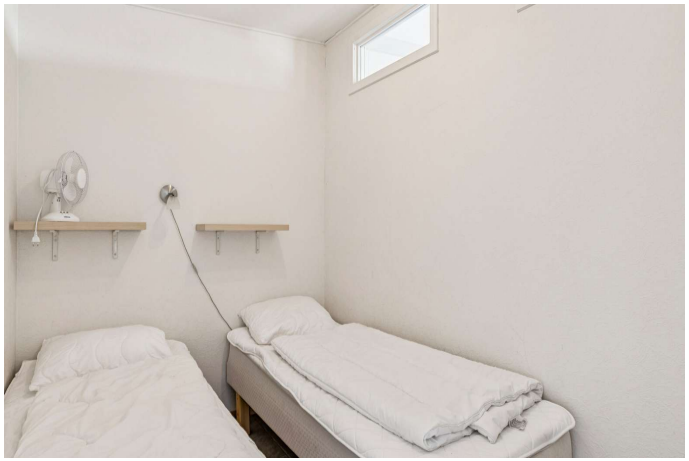
Adresse: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

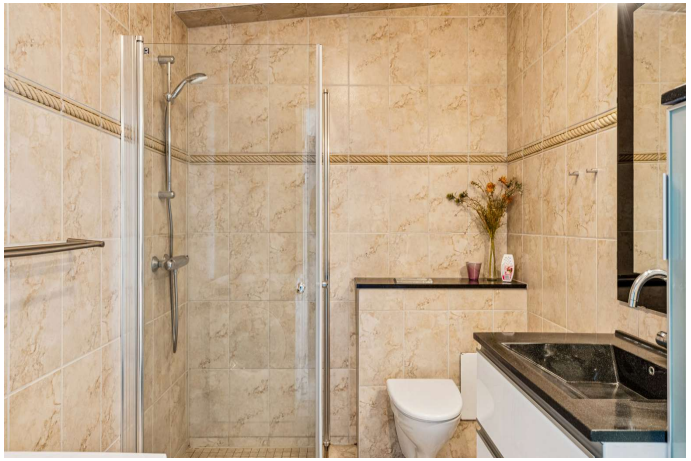
Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026













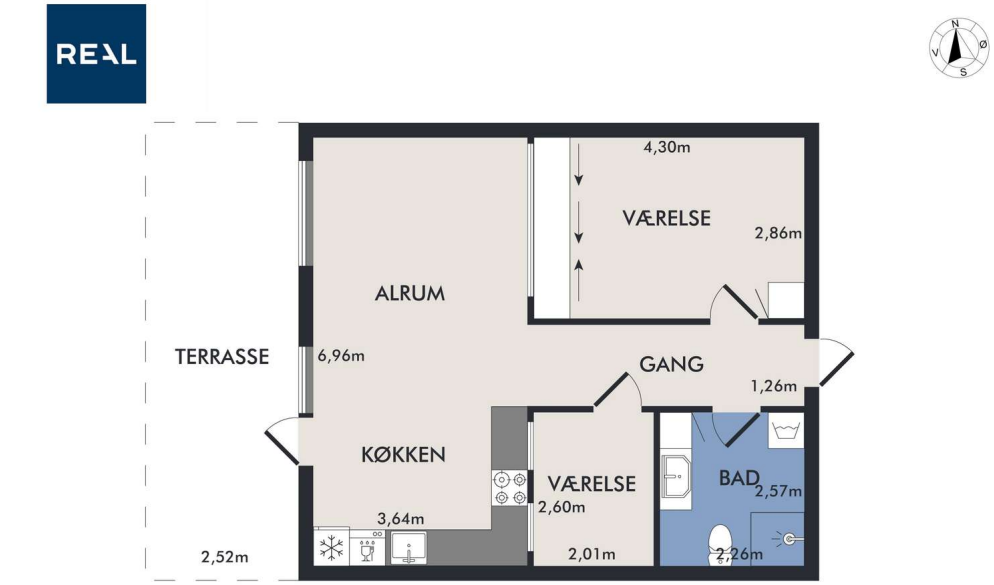
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

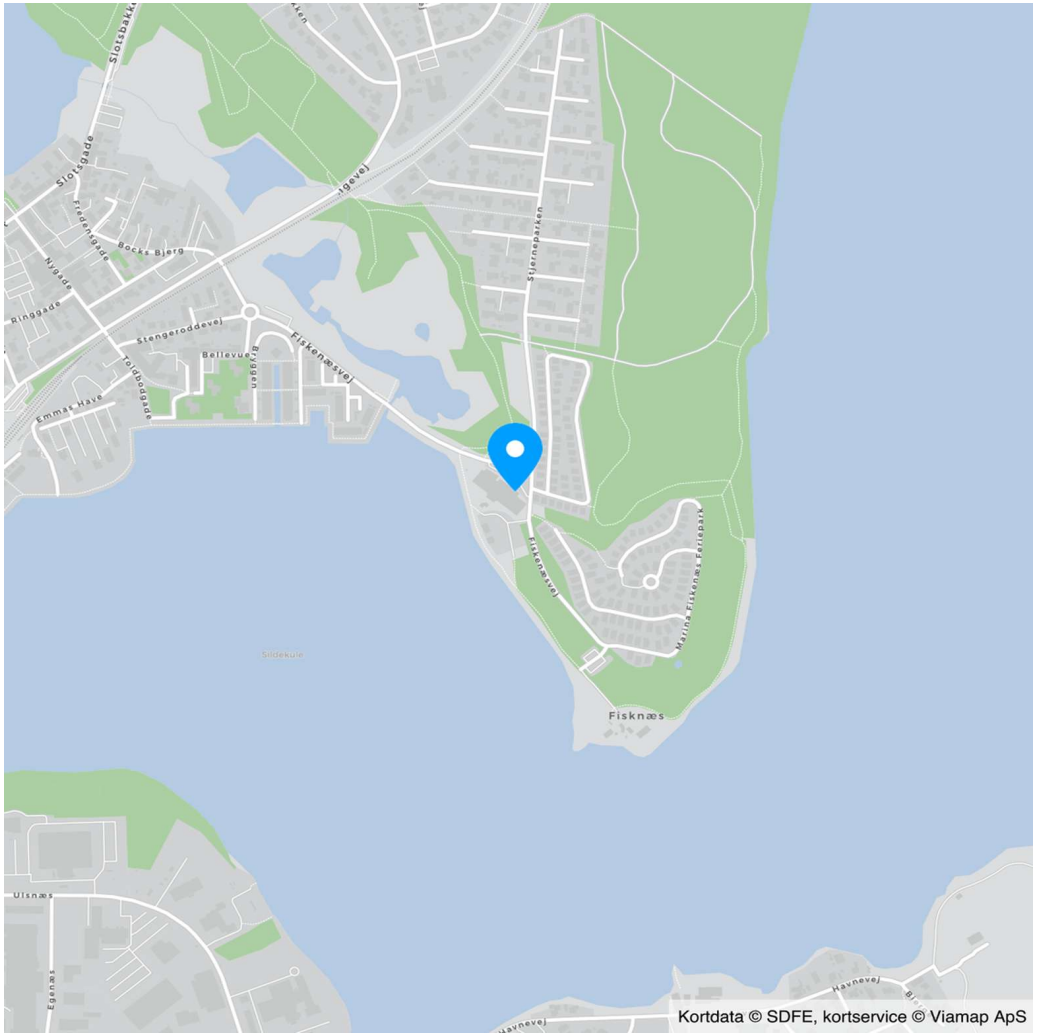
Adresse: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning 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: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Ferieejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	313281
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	0
Grundværdi:	1.272.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.359.200
Grundlag for grundskyld:	1.017.600

Arealer**

Grundareal:	76.087 m^2
Boligareal i alt:	63 m^2

Øvrige arealer:

** 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:

Der henvises til side 5

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

Køleskab/frys - Gram, Mikroovn - Ukendt, Opvaskemaskine - Bosch, Komfur - Ukendt, Vaske/tørremaskine - Ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele. Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne.Køber gøres særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsmaterialet.

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: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Vand:
Kloak:

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.932
Grundskyld	kr.	13.738
Rottebekæmpelse	kr.	112
Brugsret badeland/wellness	kr.	10.096
Vicevært	kr.	2.040
Forsikring	kr.	2.040
Renovation	kr.	2.120
TV/Fibernet	kr.	6.240
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.318

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
I alt	kr.	1.610.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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

Adresse: Fiskenæsvej 2, 1. 4, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 28.10.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Servitutter
Ingen

Nr. 1 lyst d. 29.08.1925 lbnr. 908944-44 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligeh heraf
Nr. 2 lyst d. 07.09.1925 lbnr. 908945-44 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligeh heraf
Nr. 3 lyst d. 03.10.1940 lbnr. 1056-44 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 23.07.1973 lbnr. 4231-44 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2
Nr. 5 lyst d. 29.04.1991 lbnr. 2477-44 Tillægstekst Lokalplan nr. 33, Vedr 125
Nr. 6 lyst d. 26.07.1991 lbnr. 4655-44 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 7 lyst d. 21.07.2003 lbnr. 9536-44 Tillægstekst Lokalplan nr 71
Nr. 8 lyst d. 26.11.2003 lbnr. 18364-44 Tillægstekst Dok om udstykning og salg
Nr. 9 lyst d. 12.07.2004 lbnr. 10720-44 Tillægstekst Lokalplan nr. 71 for et område til ferie- og fritidsformål på Fiskenæs
Nr. 10 lyst d. 24.06.2008 lbnr. 4575-44 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Centerbygningen Fiskenæs. Tillige anden ejendom.
Nr. 11 lyst d. 30.06.2008 lbnr. 4699-44 Tillægstekst Brugsretsaftale vedr. vandland ogwellnessfaciliteter m.v. Tillige anden ejendom

Planer
Kommuneplan 7.1.008.F - Fiskenæs
Lokalplan 71-513 - Område til ferie- og fritidsformål på Fiskenæs

Anvendelsesbegrænsninger
Lokalplan - Boligformål, Fiskenæs, Stjerneparken
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Stjerneparken
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan: https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering vedrørende ejendomsværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

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

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejerforening
Ejerforeningen, vedligeholdelse og fællesudgifter er reguleret i tinglyste vedtægter. Fordelingstal: 63/4438

Udlejning:
Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Enjoy Resorts Marina Fiskenæs

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.

Drikkevandsinteresser:
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer:
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem.
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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