



REAL

Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	3.799.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.157	Grund m ²	811
Byggeår	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6852**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 23.06.2026



Velholdt 1-plansvilla med kig til Alssund

På Sundkrogen 2 i Sønderborg udbydes nu denne velholdte og velindrettede 1-plansvilla, som ligger i et attraktivt og eftertragtet kvarter tæt på hverdagens fornødenheder. Her får I en bolig med en fleksibel planløsning, skønne opholdsrum og et dejligt kig ud over Alssund, som kan nydes både indefra og fra havens hyggelige terrassemiljøer.

Man bydes velkommen i en lys og indbydende entré, hvorfra boligen åbner sig op mod det rummelige køkkenalrum. Her får I et velholdt køkken med god arbejdsplads og plads til et hyggeligt spiseområde, hvor familien kan samles i hverdagen. Fra alrummet er der åben forbindelse til den store og lyse stue, som straks imponerer med et fantastisk lysindfald gennem de store vinduespartier mod haven. Her er der god plads til både sofaarrangement og det store spisebord, og samtidig kan kigget mod Alssund nydes som en smuk kulisser i hverdagen. Fra stuen er der direkte udgang til haven og de omkringliggende terrassemiljøer, hvilket skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Villaen rummer desuden to gode værelser, som begge har udgang til terrasse, hvilket giver en særlig fin forbindelse til uderummet. Hertil kommer to velholdte badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med både bruseniche og badekar. Som endnu en trumf byder ejendommen på et praktisk bryggers/køkken, der giver mange anvendelsesmuligheder, samt to gode disponible rum i tilknytning hertil.

Udendørs venter en dejlig have med flere skønne terrassemiljøer rundt om huset. Her er der rig mulighed for at finde sol, læ og hyggelige opholdssteder dagen igennem, mens udsigten over Alssund sætter en stemningsfuld ramme om udelivet.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til alt det, man har brug for i hverdagen. Indkøb nås på få minutter, og boligen hører til det populære Dybbølskole distrikt. **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: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 23.06.2026

Samtidig er der kort afstand til Sønderborg centrum og den stemningsfulde havnefront, hvor caféer, butikker og byliv kan nydes. For pendleren er der desuden nem adgang til motorvejsnettet, hvilket gør adressen både praktisk og attraktiv.

En velholdt og indbydende villa med en god planløsning, dejlige udearealer og en skøn beliggenhed med kig til Alssund.

Adresse: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 23.06.2026



Adresse: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 23.06.2026



Adresse: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

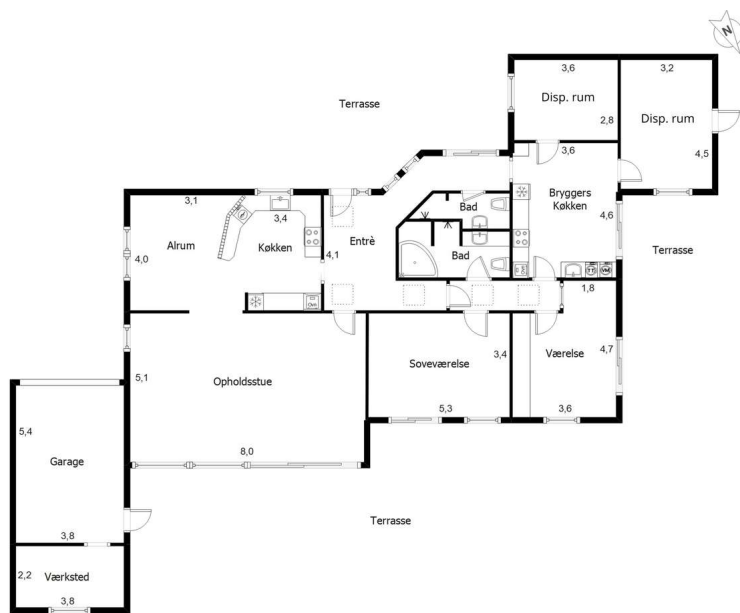
Dato: 23.06.2026



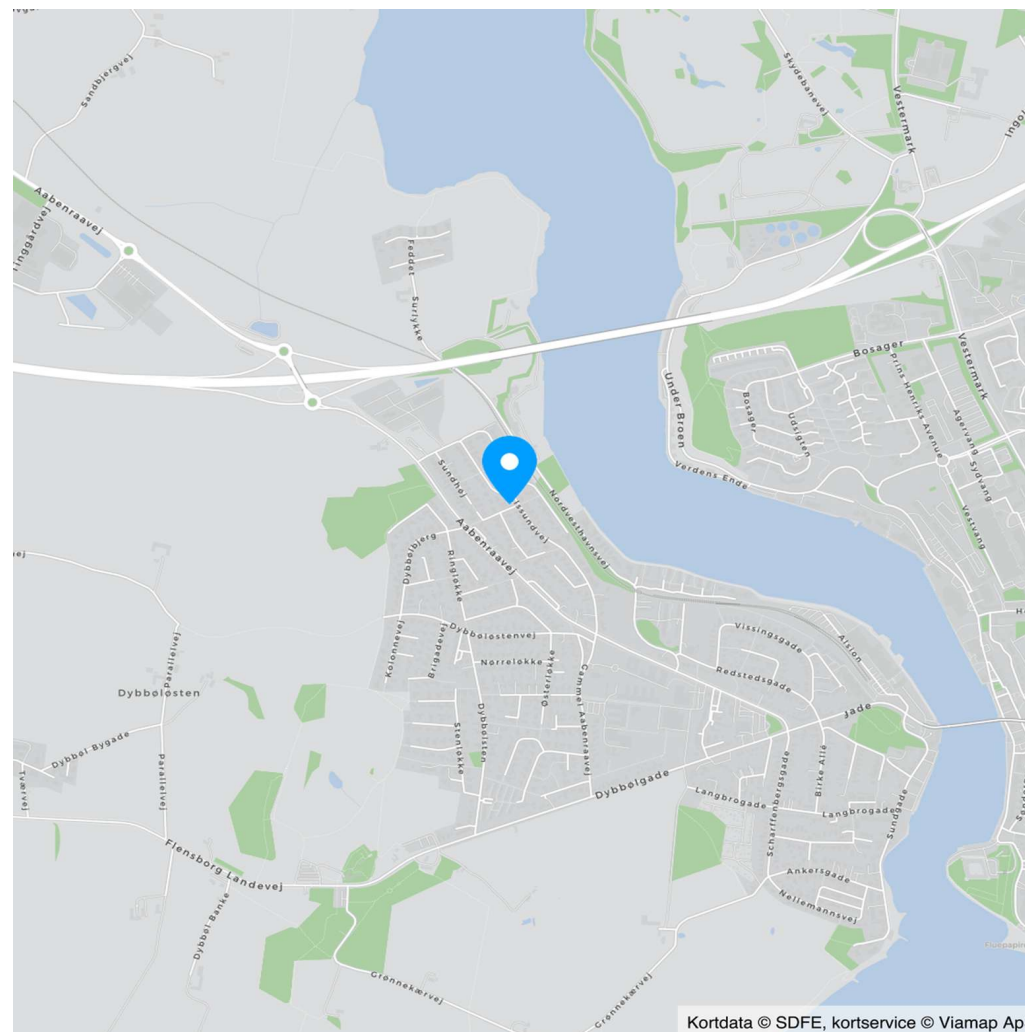
Adresse: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.





Adresse: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 737 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.: 5278901
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.065.000
Grundværdi: 702.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.652.000
Grundlag for grundskyld: 561.600

Arealer**

Grundareal: 811 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 33 m²
Garage: 34 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: 26.05.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 11.04.1969 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 5: 26.01.2006 - Lokalplan nr. 10-0407. Till anden ejendom

Planer

Kommuneplan 4.10.002.B - Boligområde ved Gammel Aabenraavej, Østerløkke, Stenløkke, Ringløkke, Sundhøj og Sundvænget
Lokalplan 10-0407 - Lokalplan nr. 10-0407 eksisterende boligområde ved Sundkrogen, Allsundvej mv.

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 (Siemens), Emhætte (Brandt), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Schott), Kogeplade (Siemens), Ovn (Blomberg), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

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:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Bygning 2 er registreret som udhus men er indrettet som beboelse.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 23 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 C



Adresse: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 23.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.425	Kontantpris	kr.	3.799.000
Grundskyld	kr.	7.582	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.951
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	3.832.601
Husforsikring	kr.	5.998	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.	25.886			

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: Sundkrogen 2, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 436-6852
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

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. 6: hovedstol kr. 233.500
Nr. 7: hovedstol kr. 360.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 Rådhusstorvet