

REAL



## Søndergade 17, 6261 Bredebro

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>225</b>
Kontant	<b>1.385.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.742</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>850</b>
Byggeår/ombygget	<b>1952/1997</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **71900094**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / [www.realmæglerne.dk/Aabenraa](http://www.realmæglerne.dk/Aabenraa)

## 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: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026



### Unik Ejendom i Bredebro – Et Paradis for Leg og Velvære

Velkommen til Søndergade 17, 6261 Bredebro – en enestående bolig, der harmonisk forener spænding, afslapning og funktionalitet. Beliggende centralt i Bredebro, tilbyder dette hjem ikke blot en fremragende beliggenhed, men også en unik mulighed for at opgradere hverdagen med leg, sjov og wellness.

Denne fantastiske ejendom består af hele 6 rummelige rum fordelt på en imponerende ejendomsstørrelse på 225 m<sup>2</sup> i 2 plan, med en grundstørrelse på 850 m<sup>2</sup>. Fra første øjeblik, du træder ind, vil du bemærke boligens anderledes og spændende karakter, som inviterer til kreativ udfoldelse for både store og små.

Husets Højdepunkt: Aktivitets- og Wellnessfaciliteter.

Kernen i denne bolig er uden tvivl de unikke faciliteter, som gør dette sted helt særligt. Her finder du en pool og udendørs spa, der omfavner enhver drøm om afslapning og aktivitet. Poolen er udstyret med en sjov baderutsjebane fra 1. sal, der vil være et hit blandt børn og barnlige sjæle. Her kan man virkelig nyde en total badeoplevelse, der vil bringe feriefølelsen helt tæt på.

For dem, der søger velvære og ro, byder ejendommen på en sauna. Her kan man lade dagen sive væk i de varme omgivelser, og få kroppens muskler til at slappe helt af.

Boligens boligareal er kendetegnet ved en indbydende atmosfære og rigeligt dagslys, med veldisponerede rum, hvor der er plads til både intimitet og fællesskab. De seks rum giver mulighed for at indrette med både soveværelser, stue, kontor, eller gæsteværelser efter behov.

### 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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen



---

Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026

---

### **Unik Ejendom i Bredebro – Et Paradis for Leg og Velvære**

Velkommen til Søndergade 17, 6261 Bredebro – en enestående bolig, der harmonisk forener spænding, afslapning og funktionalitet. Beliggende centralt i Bredebro, tilbyder dette hjem ikke blot en fremragende beliggenhed, men også en unik mulighed for at opgradere hverdagen med leg, sjov og wellness.

Denne fantastiske ejendom består af hele 6 rummelige rum fordelt på en imponerende ejendomsstørrelse på 225 m<sup>2</sup> i 2 plan, med en grundstørrelse på 850 m<sup>2</sup>. Fra første øjeblik, du træder ind, vil du bemærke boligens anderledes og spændende karakter, som inviterer til kreativ udfoldelse for både store og små.

Husets Højdepunkt: Aktivitets- og Wellnessfaciliteter.

Kernen i denne bolig er uden tvivl de unikke faciliteter, som gør dette sted helt særligt. Her finder du en pool og udendørs spa, der omfavner enhver drøm om afslapning og aktivitet. Poolen er udstyret med en sjov baderutsjebane fra 1. sal, der vil være et hit blandt børn og barnlige sjæle. Her kan man virkelig nyde en total badeoplevelse, der vil bringe feriefølelsen helt tæt på.

For dem, der søger velvære og ro, byder ejendommen på en sauna. Her kan man lade dagen sive væk i de varme omgivelser, og få kroppens muskler til at slappe helt af.

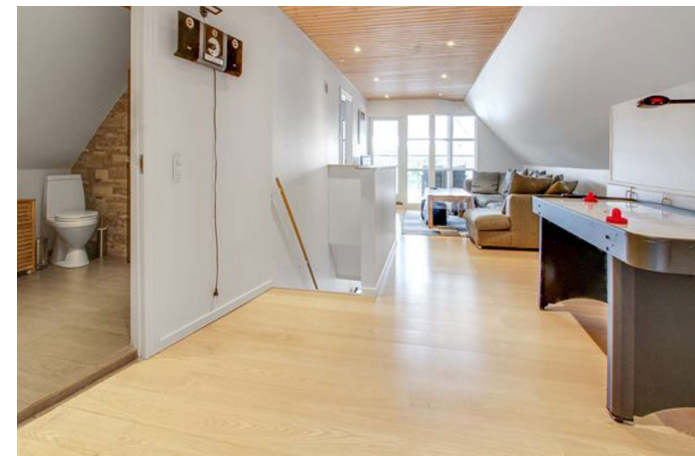
Boligens boligareal er kendetegnet ved en indbydende atmosfære og rigeligt dagslys, med veldisponerede rum, hvor der er plads til både intimitet og fællesskab. De seks rum giver mulighed for at indrette med både soveværelser, stue, kontor, eller gæsteværelser efter behov.



Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026





Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026

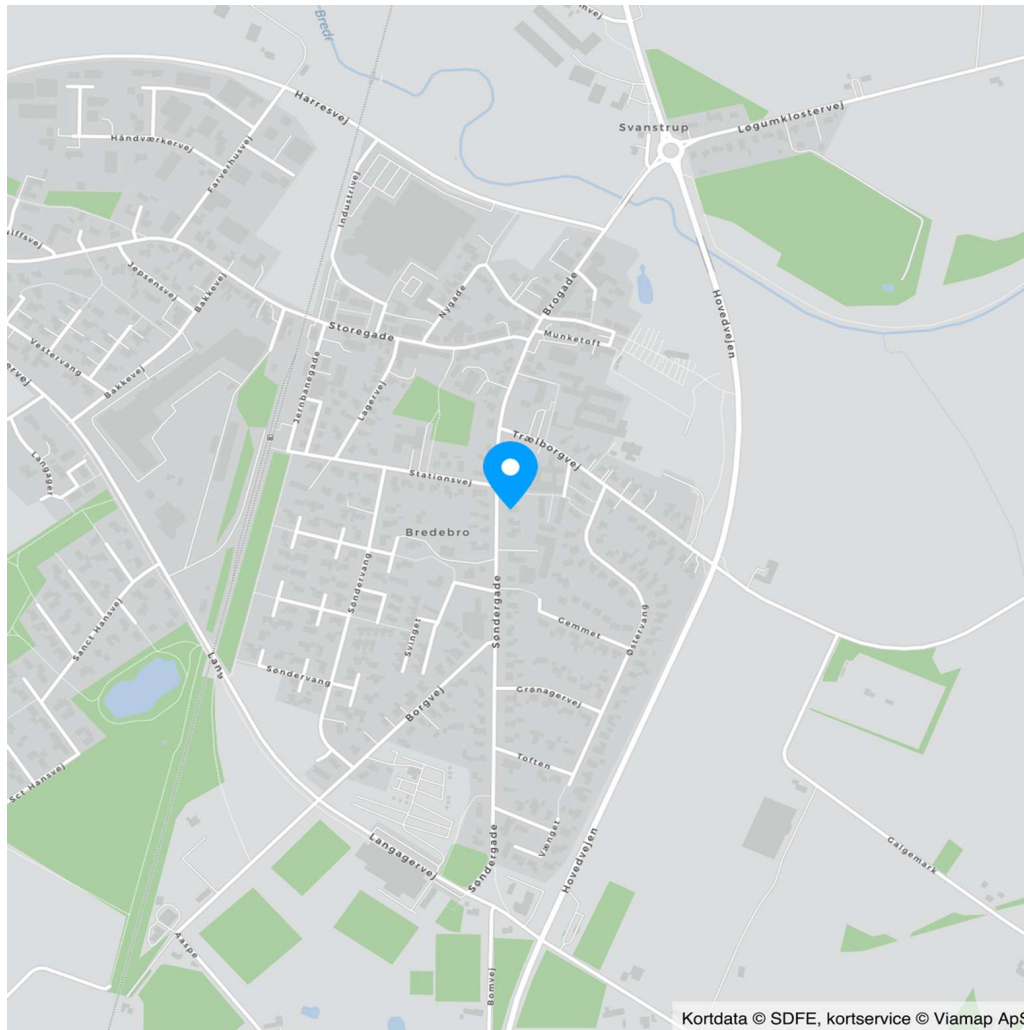




Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Tønder  
Matr.nr.: 231 Bredebro, Brede  
BFE-nr.: 5219509  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1952/1997

**Arealer\*\***

Grundareal: 850 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 225 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 698.000  
Grundværdi: 121.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 558.400  
Grundlag for grundskyld: 96.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 16.04.1935 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 12.08.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 5: 21.12.2018 - Deklaration om forblivelsespligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

**Planer**

Kommuneplan 110.11.1 - Søndergade  
Lokalplan.pdf

Tilbehør:

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

Køleskab, skabsfryser, kogeplade (induktion), emhætte, ovn med pyrolyse, mikroovn, vaskemaskine og tørretumbler. Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. Køber og sælger, er opfordret til at gennemgå hvidevarernes funktionalitet på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Hvorefter køber har 24 timer efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026

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: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

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. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitutter, ejendomsdata-rapporten og lokalplanen er tilslutningspligt til fjernvarmen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 24 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. Energimærket:

Fjernvarme 24,33 MWh fjernvarme i alt kr. 17.000  
Elektricitet 861 kWh elektricitet i alt kr. 1.800

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.848	Kontantpris	kr.	1.385.000
Grundskyld	kr.	1.045	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	6.491	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.945
Rottebekæmpelse	kr.	12	I alt	kr.	1.410.195
Adm.gebyr for affald	kr.	34			
Husforsikring	kr.	10.468	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.898			

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.656 md. / 91.867 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.130 md. / 73.561 år v/26,46 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Søndergade 17, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 08.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 761.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder  
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme