

REAL



Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	2.799.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.935	Grund m ²	922
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6828**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 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: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 06.05.2026



Moderniseret 1-plansvilla i Sønderborgs attraktive hegnskvarter

Velkommen til Hyldehegnet 46 – en gennemgribende moderniseret og særdeles indbydende villa beliggende i et roligt og attraktivt område i Sønderborgs populære Hegnskvarterer. Her får I en bolig, der kombinerer moderne komfort med en funktionel planløsning – perfekt til den moderne familie. Ejendommen ligger i et trygt og familievenligt kvarter med kort afstand til alle hverdagens fornødenheder såsom indkøb, skole, institutioner og fritidsaktiviteter. Samtidig er naturen lige i nærheden med skov og grønne områder, der indbyder til gåture og udendørsliv. Villaen er i ét plan og byder på en veludnyttet og gennemtænkt planløsning. Sælger har inden for de seneste år foretaget en række væsentlige forbedringer, herunder efterisoleret af loftrum, etablering af gulvvarme i hele huset på nær entré og bryggers, nye gulve i flere rum, renovering af badeværelse samt modernisering af køkken. Derudover er elinstallationer opdateret med nye stikdåser, el-tavle og lampeudtag – alt sammen med fokus på komfort og kvalitet.

Indendørs bydes I velkommen i en indbydende entré, som naturligt leder videre ind i boligens hjerte – den store, lyse vinkelstue med både opholds- og spisestue. Her er der god plads til både afslapning og samvær omkring spisebordet, og det flotte lysindfald samt direkte udgang til haven og terrassemiljøet skaber en skøn sammenhæng mellem inde og ude. I forlængelse af spisestuen ligger det moderniserede køkken med lyse og tidløse elementer. Herfra er der adgang til et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, gode opbevaringsmuligheder og egen indgang – en funktionel detalje i en travl hverdag.

Boligen rummer desuden et lyst soveværelse, hvor der i 2024 er etableret walk-in garderobe. Herudover får I tre gode værelser, som nemt kan indrettes som børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Huset afrundes af et moderne og lyst badeværelse med bruseniche.

Udendørs venter en dejlig stor have med et skønt terrassemiljø, der indbyder til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Derudover er der carport med tilhørende redskabsrum samt en indbydende forhave med nv stensætning fra 2024.

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.

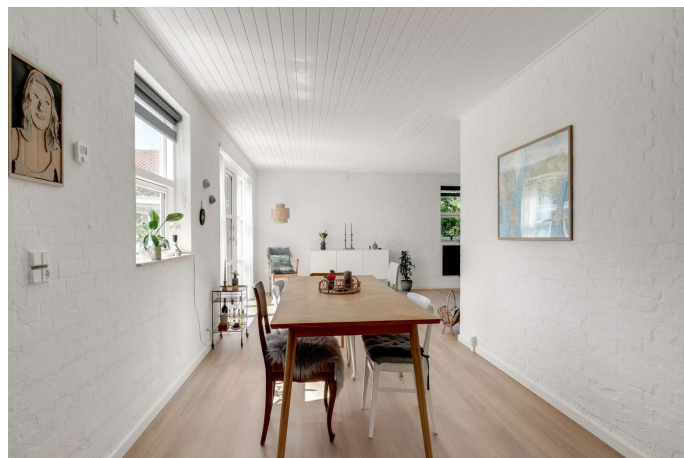
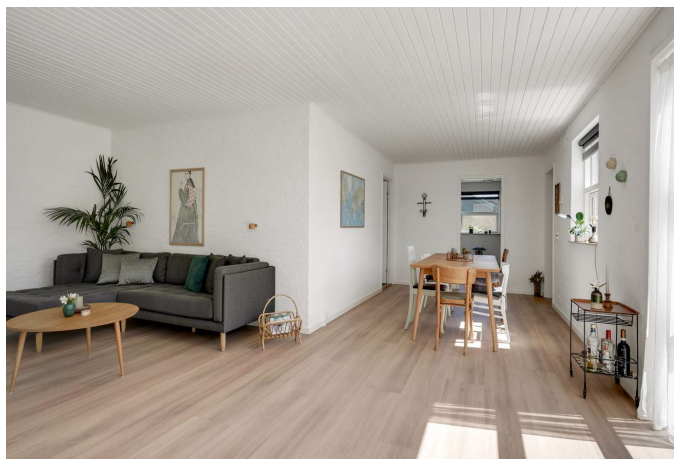
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

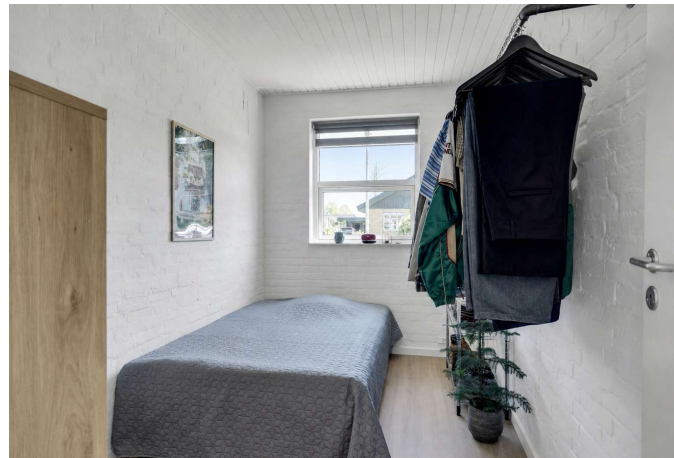
Dato: 06.05.2026



Adresse: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 06.05.2026

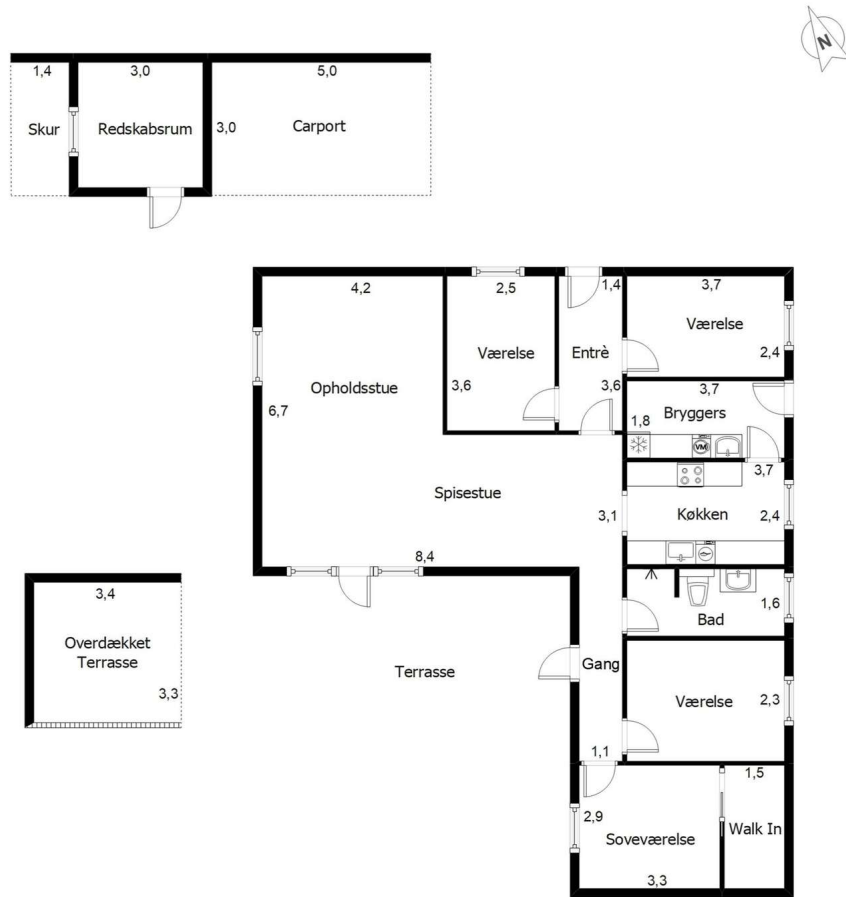




Adresse: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

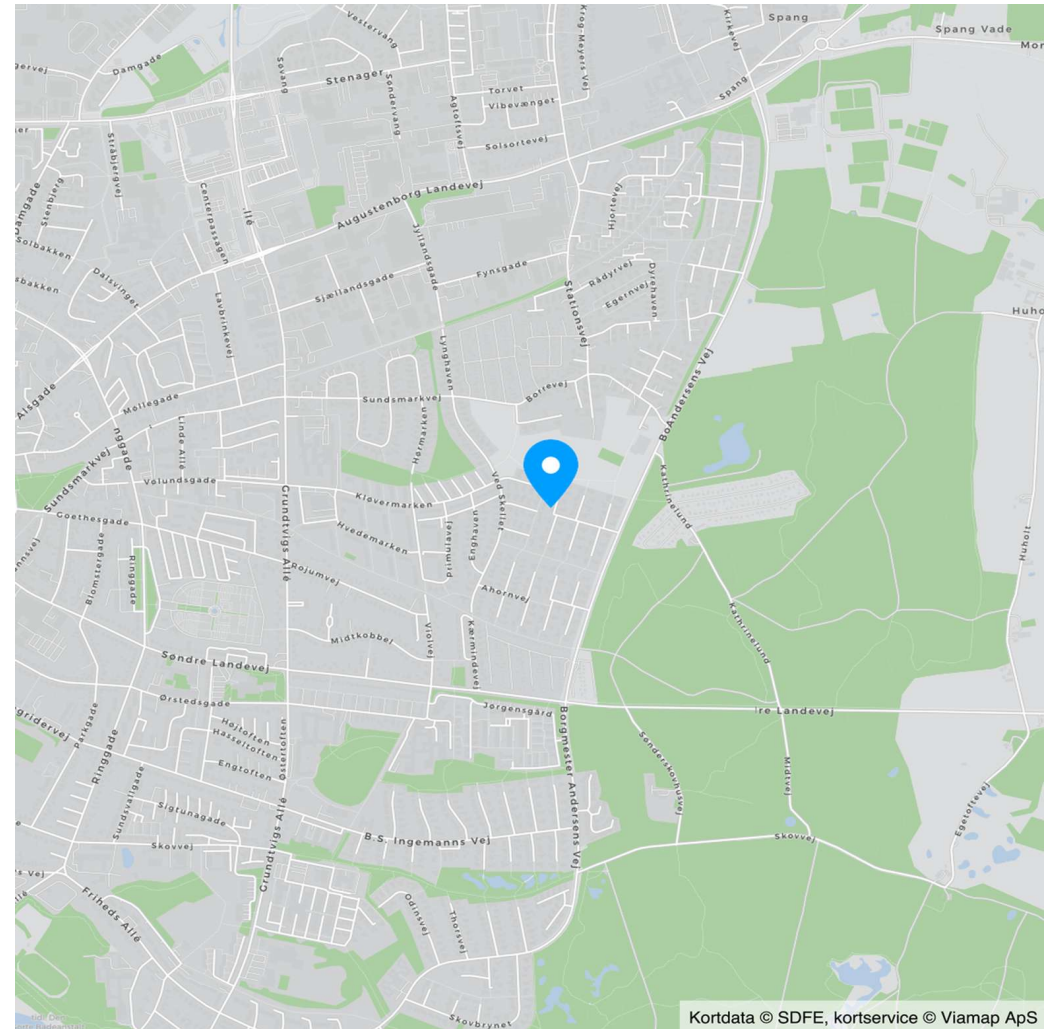
Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 668 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.: 5291901
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.689.000
Grundværdi: 698.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.351.200
Grundlag for grundskyld: 558.400

Arealer**

Grundareal: 922 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 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: 31.10.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesantenneanlæg mv, Vedr 602
- Nr. 2: 06.01.1977 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 5: 20.08.2007 - Lokalplan nr. 4-0619. Vedr matr 558 Akt her

Planer

Kommuneplan 4.4.007.B - Boligområde ved Hyldehegnet m.fl.
Lokalplan 4-0619 - For det eksisterende boligområde Hyldehegnet og Nøddehegnet

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 (Gram), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Asko), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Overdækning ved terrasse er ikke registreret på BBR.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.817 Forbrug: 72 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 11.591,53 for perioden 01.01.2025-31.12.2025.

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.891
Grundskyld	kr.	7.538
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	169
Husforsikring	kr.	4.937

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.799.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.950
I alt	kr.	2.825.600

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. 23.217

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: Hyldehegnet 46, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6828
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 06.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.129.000
Nr. 7: hovedstol kr. 377.000
Nr. 8: hovedstol kr. 42.000

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 Rådhusørstvet