

REAL



J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	2.099.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.272	Grund m ²	812
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6926**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 14.08.2026



1-plansvilla med potentiale i det attraktive Digterkvarter

Drømmer I om at bo i et af Sønderborgs bedste kvarterer – tæt på både skov, vand, centrum og hverdagens mange fornødenheder? På J.L. Heibergs Vej 8 får I en mulighedsrig étplansvilla med en attraktiv placering i det populære Digterkvarter. Her kan I skabe et hjem helt efter egne ønsker og sætte jeres personlige præg i rolige og veletablerede omgivelser.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, som leder videre til boligens fordelgang. Herfra åbner hjemmet sig mod den store og rummelige stue, hvor der er god plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofaområde. Vinduespartierne mod haven sørger for et behageligt lysindfald, mens den direkte udgang til haven skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udelivet.

Fra stuen er der adgang til køkkenet, som ligger praktisk placeret og rummer gode muligheder for at åbne op mod stuen. Dermed kan der skabes et lyst og moderne køkken-alrum, som kan danne en indbydende ramme om både hverdag og gæster. I forlængelse af den rummelige stue ligger et ekstra værelse, der senest har været indrettet som opholdsstue og gæsteværelse. Rummet giver stor fleksibilitet og kan med en enkel ombygning og begrænsede omkostninger nemt genetableres til gode børneværelser, hvis behovet opstår.

Boligen byder herudover på to gode værelser samt et badeværelse, som er praktisk placeret i nærheden af værelsesafdelingen. Ved entréen findes et gæstetoilet, og bryggerset har egen indgang samt adgang til et anvendeligt depotrum med plads til opbevaring.

Udenfor venter en skøn have med gode muligheder for både afslapning, leg og hyggelige stunder under åben himmel. Flere terrassemiljøer giver mulighed for at indrette forskellige solkroge, mens garagen sørger for gode parkerings- og opbevaringsforhold.

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: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

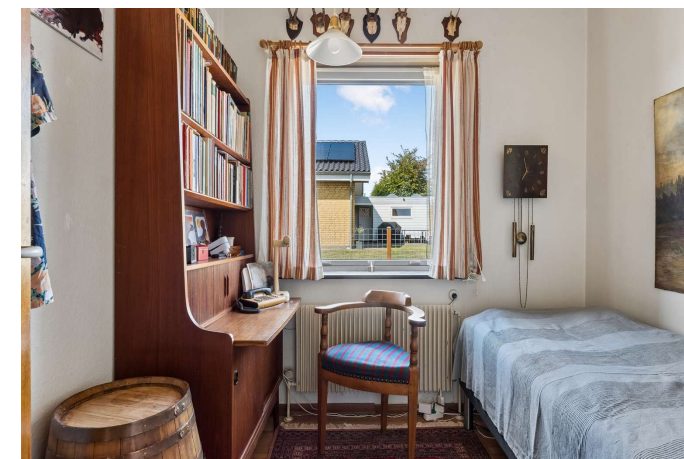
Dato: 14.08.2026

Digterkvarteret er kendt som et attraktivt og familievenligt område med en god kombination af rolige omgivelser og nærhed til byen. Herfra er der kort afstand til Sønderborgs centrum, skoler, indkøb og fritidsaktiviteter, ligesom skov, strand og grønne områder findes tæt på. Et hjem, der har dannet rammen om 60 gode år for den tidligere ejer - her får I en attraktiv beliggenhed og et solidt udgangspunkt for at skabe jeres drømmebolig.

Adresse: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

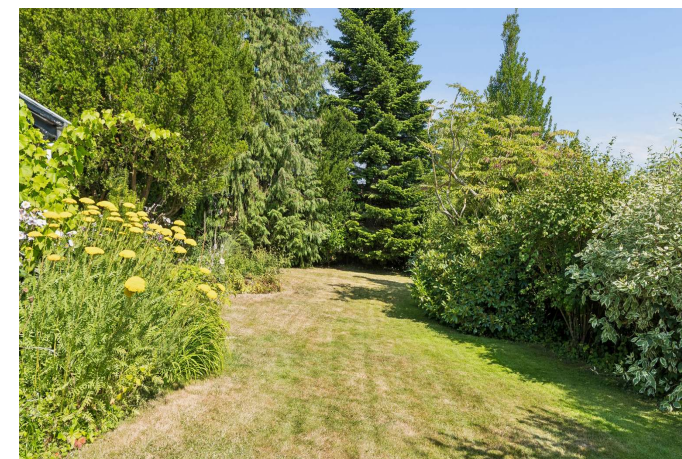
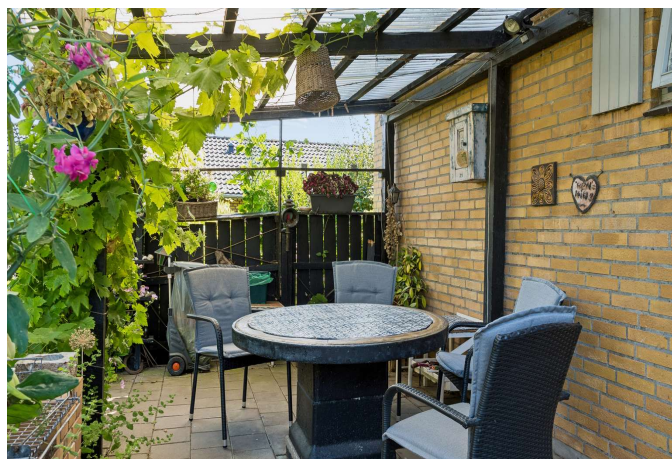
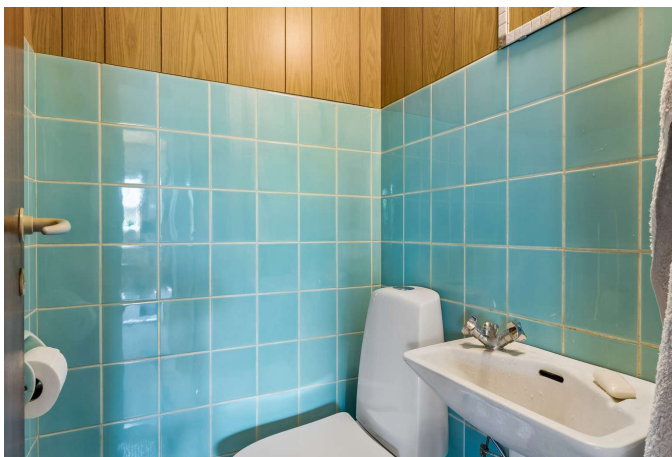
Dato: 14.08.2026



Adresse: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 14.08.2026



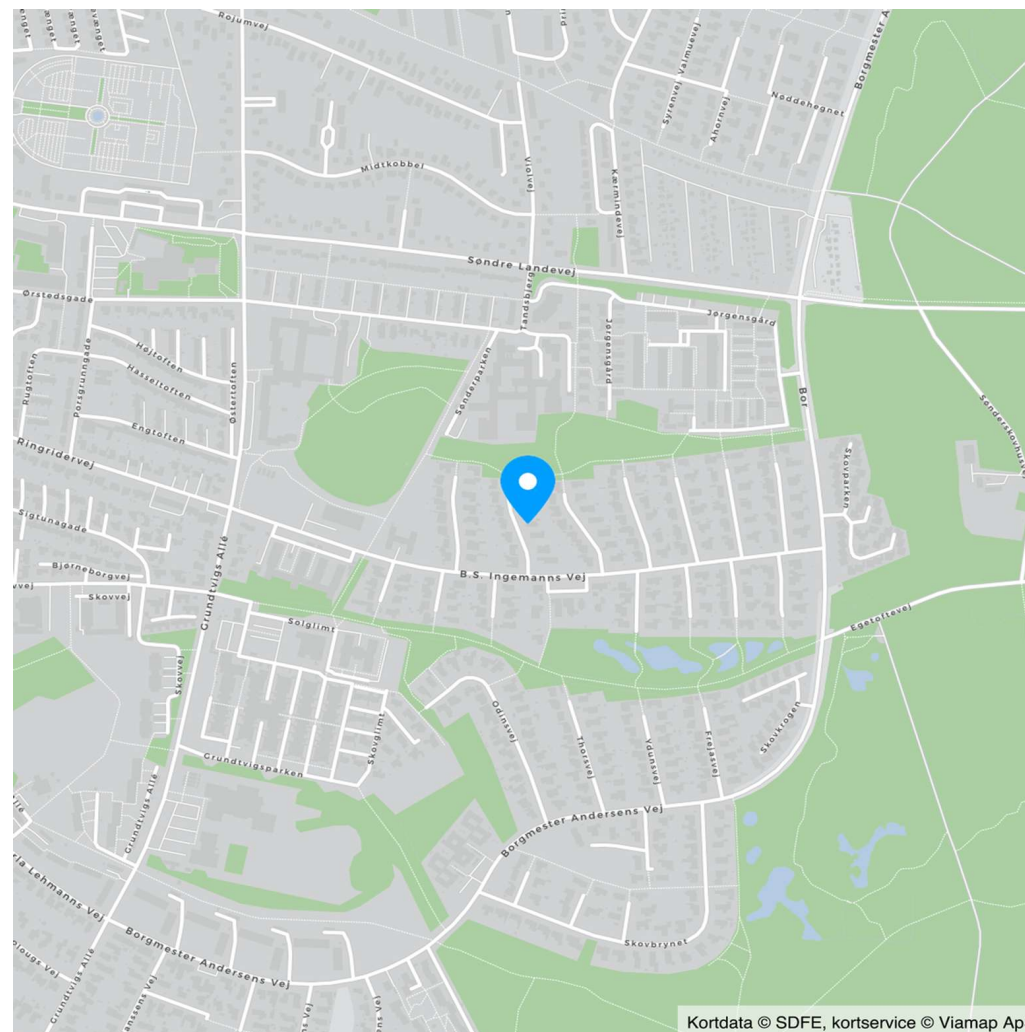
Adresse: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 14.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 4446 Sønderborg
BFE-nr.: 5784764
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.770.000
Grundværdi: 864.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.416.000
Grundlag for grundskyld: 691.200

Arealer**

Grundareal: 812 m²
Boligareal i alt: 125 m²

Øvrige arealer:
Garage: 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: 12.08.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.07.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 5: 22.10.2007 - Lokalplan nr 3-0617 på matr nr 4573 og 5591

Planer

Kommuneplan 4.3.008.B - Boligområde ved B.S.Ingemanns Vej
Lokalplan 3-0617 - Digterkvarteret

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>

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Komfur (Bosch), Emhætte (Voss), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Overdækning ved terrasse er ikke registreret på BBR

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 21 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske varmekonsum er dokumenteret til kr. 11.928,44 for 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.222
Grundskyld	kr.	9.331
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	164
Husforsikring	kr.	6.871

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.099.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	2.121.096

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. 27.269

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: J.L.Heibergs Vej 8, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6926
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 14.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 55.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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