

REAL



Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	3.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.959	Grund m2	1.181
Byggear	1993	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6624**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Hvedemarken 54 – en indflytningsklar kvalitetsvilla med en af områdets bedste beliggenheder. Denne smukke 1-plans villa på 176 m² byder på en harmonisk kombination af moderne komfort, gennemtænkt planløsning og en storslået panoramaudsigt over Flensborg Fjord. Ejendommen er opført i klassiske røde Matzen-Tegl mursten og fremstår gennemgående velholdt og i høj kvalitet. Her får du en bolig, hvor intet er overladt til tilfældighederne – hver detalje er valgt med omtanke for både æstetik og funktionalitet.

Allerede i det øjeblik man træder ind i entréen, fornemmer man den særlige stemning i huset. Entréen åbner sig op til en stor og indbydende stue, hvor de store vinduespartier skaber en fantastisk rumfornemmelse og et imponerende lysindfald. Her er der plads til både spisestue og opholdsstue – og ikke mindst en betagende udsigt over både området og fjorden. Fra stuen er der direkte adgang til en skøn, delvist overdækket terrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes i fred og ro.

Stuen ligger i åben forbindelse med det lyse køkken/alrum, der er indrettet med god spiseplads og et velholdt køkken. De store vinduer lader lyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære, perfekt til både hverdag og hyggelige middage med familie og venner. Franske døre mellem stue og køkkenalrum giver fleksibilitet og et elegant præg til rummet. Forældresoveværelset er rummeligt og ligger separat fra husets øvrige værelser – en ideel løsning for dem, der sætter pris på privatliv. Her findes et tilhørende badeværelse med dobbelt håndvask, hvilket gør de travle morgener lidt nemmere. Fra stuen er der adgang til et værelse, som oplagt kan bruges til kontor eller gæsteværelse. I den modsatte ende af huset ligger yderligere to gode værelser samt endnu et badeværelse. Et stort og praktisk bryggers med god bordplads og plads til vaskefaciliteter giver ekstra funktionalitet i hverdagen. I boligen er der desuden gulvvarme, Nilan ventilationssystem og flere rum har eksklusive Solnhofen-klinker, som understreger boligens høje kvalitet og tidløse stil.

Haven er anlagt med stor omhu og byder på en indbydende forhave med flotte bede og en skøn, ugeneret baghave med hyggelige terrassemiljøer. Her kan du nyde den fantastiske udsigt over vandet, hvad enten det er til morgenkaffen eller en sommeraften med gæster. Til ejendommen hører desuden en rummelig dobbelt garage med tilhørende værksted – perfekt til både biler, hobbyprojekter og opbevaring.

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: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026



Adresse: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026



Adresse: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026



Adresse: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1387 Rinkenæs Ejerslav, Rinkenæs
BFE-nr.: 5273462
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1993

Arealer*

Grundareal: 1.181 m²
Bolgareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Garage: 61 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.869.000 kr.
Grundværdi: 544.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.495.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 435.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.07.1989 lbnr. 4723-44 Tillægstekst Lokalplan nr. 27, Resp lån i off
midler, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 10.08.1989 lbnr. 5106-44 Tillægstekst Lokalplan nr. 27

Planforhold

Lokalplan - Boligformål, Hvedemarken
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Hvedemarken
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Siemens, Kogeplader. Brandt, Emhætte - Thermex, Airfryer ovn - Kyvol, Ovn - Caso, Opvaskemaskine - Siemens,
Vaskemaskine - Bosch, Tørretumbler - Bosch, Køle/frys - Sharp

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 25,72 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Arealer:

Skur: Bygningen er ikke registreret på BBR.

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.



Adresse: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.626	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.499.000
Grundskyld	kr.	5.875	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	3.531.850
Rottebekæmpelse	kr.	213			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

23.507

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.801 md./ 225.618 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.239 md./ 182.874 år v/25,20%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Hvedemarken 54, Rinkenæs, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6624
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 28.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	432.977	432.977	417.855	DKK	1	141.051	3,50	4,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Rådhusstræde