

REAL



Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	107
Kontant	1.899.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.696	Grund m ²	758
Byggeår/ombygget	1972/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6789**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 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: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026



Velholdt 1-plans villa i Sønderborg

Velkommen til Nøddehegnet 1 – en meget velholdt og indbydende 1-plans villa beliggende i Sønderborgs populære Hegnskvarterer. Her får du en bolig med en god planløsning, løbende vedligeholdelse og en beliggenhed, der kombinerer byens bekvemmeligheder med naturskønne omgivelser.

Boligen fremstår særdeles velholdt, og sælger har løbende moderniseret huset – bl.a. i 2023, hvor der er lagt nye gulve i bryggers, køkken og entré. Derudover er badeværelset moderniseret i 2016 og fremstår lyst og flot med gulvvarme.

Man bydes velkommen i entréen, der fungerer som fordelingsgang til boligens øvrige rum. Herfra træder man ind i den store, lyse vinkelstue, som imponerer med et dejligt lysindfald og god plads til både spiseafdeling og sofaområde. Fra stuen er der direkte udgang til et skønt, delvist overdækket terrassemiljø, hvor udelivet kan nydes i læ og komfort – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Det velholdte Svane-køkken fremstår funktionelt og rummeligt med god skabs- og arbejdsplads og ligger i forbindelse med bryggerset, som har egen indgang samt plads til vaskefaciliteter – en praktisk løsning i hverdagen. Boligen rummer desuden to gode værelser samt et pænt badeværelse med gulvvarme. Udendørs får du en dejlig have med gode opholdsmuligheder samt en garage, der fuldender de praktiske rammer omkring ejendommen.

Området er roligt og familievenligt og samtidig centralt beliggende med kort afstand til indkøb, skole, institutioner og Sønderborgs byliv. Derudover er der nem adgang til skov og natur, hvilket giver optimale muligheder for gåture, løb og friluftsliv lige i nærheden.

Her får du kort sagt en velholdt villa med en attraktiv beliggenhed – ideel til både par, små familier eller dem, der ønsker en overskuelig bolig i rolige omgivelser.

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: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Bryggers

Adresse: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Overdækket terrasse



Have

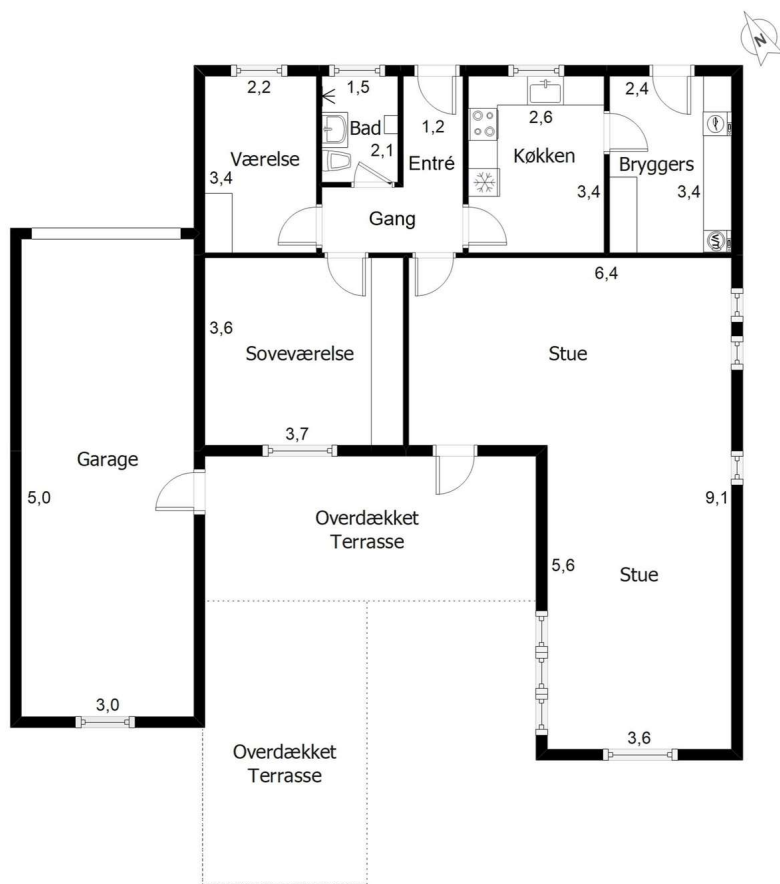


Ejendommen

Adresse: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

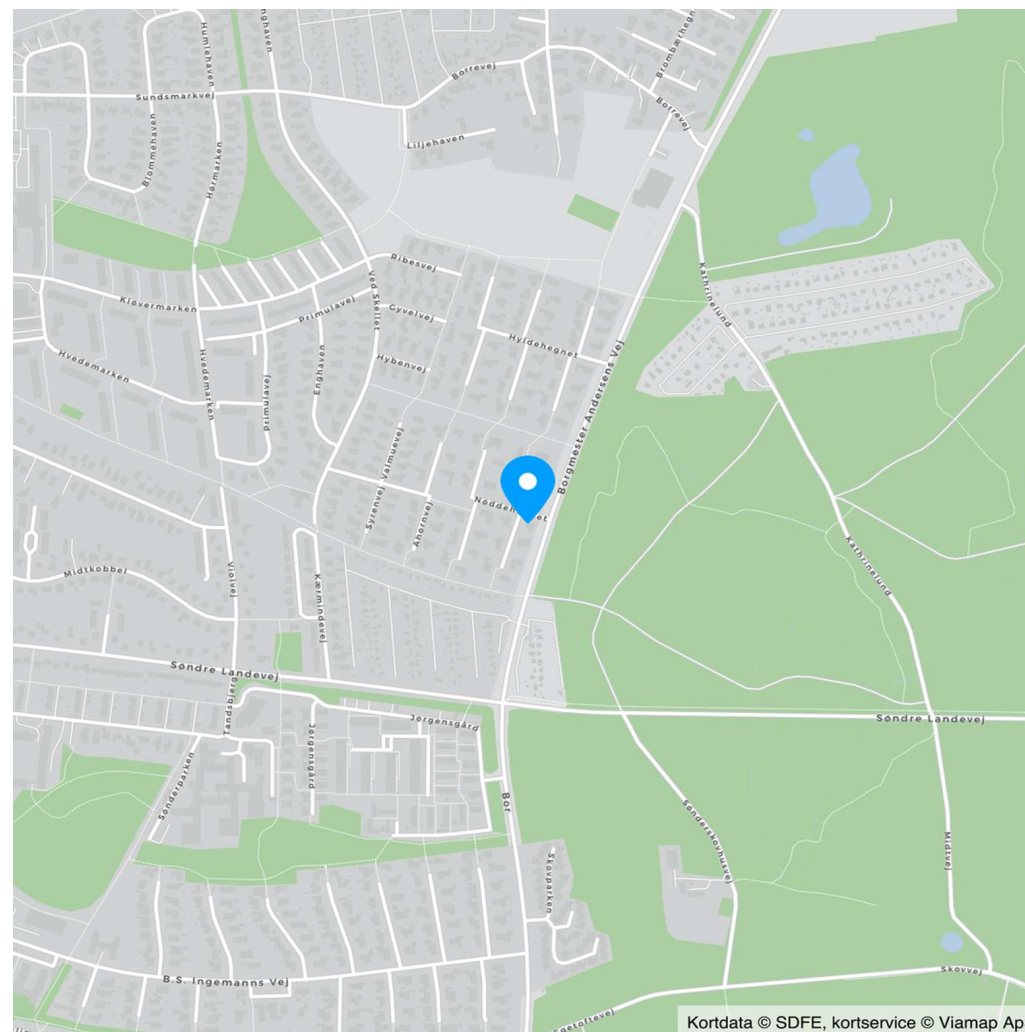
Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning





Adresse: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 579 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.: 5291812
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.337.000
Grundværdi: 642.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.069.600
Grundlag for grundskyld: 513.600

Arealer**

Grundareal: 758 m²
Boligareal i alt: 107 m²
Øvrige arealer:
Garage: 22 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: 19.12.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesantenneanlæg mv
- Nr. 2: 20.12.1973 - 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 4.4.006.B - Boligområde ved Ahornvej, Nøddehegnet 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 (Ukendt), Emhætte (Cylindia), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Zanussi), Komfur (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.455
Grundskyld	kr.	6.934
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	163
Husforsikring	kr.	4.121

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.899.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.918.562

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. 20.354

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: Nøddehegnet 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6789
Ejerudgift/md.: kr. 1.696

Dato: 10.04.2026

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:

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-/år-sopgørelsen. 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:

Skur: Bygningen er ikke anført i 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.

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