

REAL



Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	1.599.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.141	Grund m ²	2.228
Byggeår	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6972**

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: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026



Velholdt 1-plansvilla med separat forældre- og børneafdeling

På Røde Vej 1 i Nybøl venter en rummelig og velindrettet 1-plansvilla, hvor planløsningen i den grad er skabt med familielivet for øje. Med 148 boligkvadratmeter, fire gode værelser, store opholdsrum og en praktisk opdeling i forældre- og børneafdeling får familien god plads omkring sig – både når hverdagen skal fungere, og når hele familien samles. Udenfor fortsætter de gode rammer med en stor have, flere hyggelige terrassemiljøer og en dobbelt carport.

Man bydes velkommen i en lys og rummelig entré med god plads til overtøj og opbevaring. Herfra åbner boligen sig mod køkkenet og spiseområdet, hvor der er plads til at samle hele familien omkring det store spisebord. Det lyse og velholdte køkken ligger i naturlig forbindelse med alrummet, og videre herfra fortsætter man direkte ind i den store stue. Den åbne sammenhæng mellem alrum og stue skaber et skønt hjerterum, hvor madlavning, måltider og afslapning kan flyde naturligt sammen, og hvor familien får masser af plads til både hverdag og gæster.

I stuen sørger de store vinduespartier for et dejligt lysindfald og et grønt kig mod haven. Herfra er der direkte udgang til et af ejendommens hyggelige terrassemiljøer, så inde- og udeliv bindes naturligt sammen, når vejret indbyder til åbne døre, grillmiddage og lange sommeraftener.

De fire værelser er fordelt på en særdeles familievenlig måde. Det største soveværelse ligger i sin egen del af boligen med direkte forbindelse til det store, lyse og tidløse badeværelse med separat bruseniche, hvilket giver mulighed for at indrette en oplagt forældreafdeling. Herfra er der desuden direkte udgang til endnu et terrassemiljø – en dejlig detalje, som giver forældrene deres egen forbindelse til haven. De tre øvrige værelser er samlet i husets anden afdeling og danner en oplagt børneafdeling. Her findes endnu et badeværelse, hvor der nemt kan genetableres både toilet og håndvask, da installationerne allerede er ført frem.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026

Her finder man også bryggerset med plads til vaskefaciliteter og god opbevaring, mens et separat gæstetoilet ligger praktisk placeret ved entréen.

Udenfor får familien masser af plads at boltre sig på. Den store have har en dejlig, grøn stemning med hyggelige kroge og flere terrasseområder, hvor der kan skabes forskellige opholdsmiljøer omkring huset. Længs den ene side af grunden løber et naturligt vandløb, som tilfører haven noget helt særligt og giver både børn og voksne mulighed for at komme tæt på naturen lige uden for døren. Her er god plads til både leg, boldspil og afslappende stunder i solen. Til ejendommen hører samtidig skur og udhus med gode anvendelsesmuligheder – hvad enten pladsen skal bruges til haveredskaber, opbevaring eller hobby – og bilen kan parkeres i den rummelige dobbelte carport.

Nybøl er et attraktivt valg for familien, der gerne vil kombinere et aktivt lokalmiljø med nem adgang til både natur og Sønderborg. Byen har Nybøl Børneunivers med vuggestue, børnehave og skole til 6. klasse, ligesom området er godt forbundet med cykelstier. Den nærliggende Nøf-felskov byder på grønne omgivelser og shelterplads, mens det lokale foreningsliv giver gode muligheder for blandt andet idræt og fællesskab. Daglige indkøb og øvrige faciliteter findes inden for kort afstand, og samtidig er der gode forbindelser videre mod blandt andet Sønderborg og resten af Sundeved.

Røde Vej 1 er kort sagt en villa med pladsen, planløsningen og udearealerne til et familieliv, hvor både børn og voksne får deres egne rammer – og hvor familien samtidig har et stort og naturligt samlingspunkt midt i hjemmet.

Adresse: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026



Adresse: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

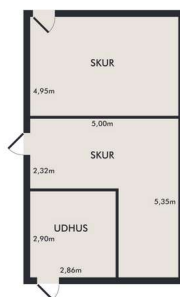
Dato: 14.09.2026



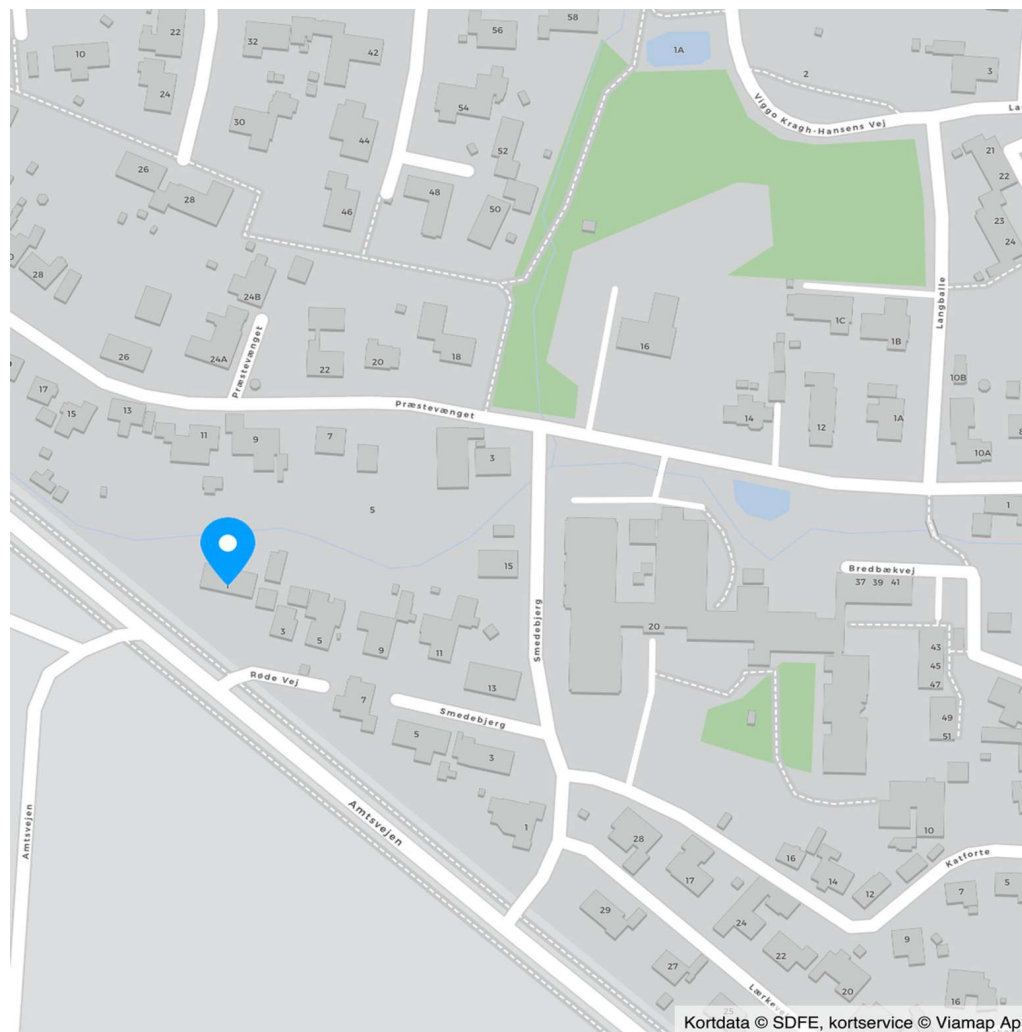
Adresse: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 471 Nybøl Ejerlav, Nybøl
BFE-nr.: 5280413
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.303.000
Grundværdi: 753.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.042.400
Grundlag for grundskyld: 602.400

Arealer**

Grundareal: 2.228 m²
Boligareal i alt: 148 m²

Øvrige arealer:
Garage: 35 m²
Udhus: 10 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: 14.07.1926 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 20.05.1966 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 11.06.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 02.08.1982 - anm byrder Dok om naturgas/anlæg mv
- Nr. 5: 27.04.1992 - Dok om byggelinier mv,

Planer

Kommuneplan 5.2.002.B - Boligområde ved Lærkevej

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 (Samsung), Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Fryser (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 18.940 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
 Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
 Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.316
Grundskyld	kr.	8.132
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	441
Rottebekæmpelse	kr.	187
Husforsikring	kr.	7.932

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.618.517
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. 25.689

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: Røde Vej 1, Nybøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6972
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 14.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.033.500
Nr. 7: hovedstol kr. 120.000
Nr. 8: hovedstol kr. 180.000
Nr. 9: hovedstol kr. 168.000
Nr. 10: hovedstol kr. 66.500

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Bygning 2: Carport er registreret som garage på BBR

Olietank

Der er registreret en nedgravet olietank på ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme men der er på BBR registreret centralvarme

De 2 udhuse bag bygning 3 bagerst i haven er ikke registreret i BBR



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