

REAL



Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	338
Kontant	4.599.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.781	Grund m ²	1.046
Byggeår/ombygget	1910/1989	Energimærke	C

Sagsnr. **436-5819**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 03.05.2026



Eksklusiv og stilren liebhaverbolig på Kær Halvø

Velkommen til Kær Bygade 34A – en bolig, der ikke blot er et sted at bo, men en oplevelse i sig selv. Her forenes landlig idyl med bynærhed, så du på kun 3 minutter kan køre til Sønderborgs pulserende byliv – og alligevel vågne til roen og naturen på Kær Halvø. Med sine 338 m² er ejendommen en sjælden kombination af klassisk charme og moderne arkitektur. Det er ikke tilfældigt, at huset har været med i livsstilsmagasinet Bo Bedre – detaljegraden, lysindfaldet og de gennemtænkte løsninger skaber en boligoplevelse ud over det sædvanlige.

Fra den hyggelige gårdhave træder du ind i entréen, hvor huset åbner sig mod den store stue. Her strømmer lyset ind fra de store vinduespartier, og det høje loft – åbent op til første sal – som giver en særlig følelse af luft og frihed. Stuen hænger naturligt sammen med alrummet, adskilt af en halvmur, så rummene både er forbundet og afgrænsede. Alrummet har plads til det store spisebord og har direkte adgang til det moderne og lyse køkken. I forlængelse ligger bryggerset med egen indgang – en praktisk detalje i hverdagen. I den ene fløj finder du to værelser og et badeværelse – oplagt som børne- eller gæsteafdeling. I den anden fløj ligger masterafdelingen med soveværelse, walk-in og eget badeværelse – en privat oase. Fra stuen fører en smuk, snoet trappe op til første sal. Her fortsætter fornemmelsen af lys og rummelighed, og repositet giver udsigt ned til stuen. Det store centrale rum er opdelt af en specialdesignet glasvæg, hvilket skaber en stilfuld ramme til både lounge, kontor eller multirum. Etagen rummer derudover to gode, lyse værelser samt et ekstra disponibelt rum med walk-in.

Udenfor fuldendes oplevelsen af gårdhaven – et intimt rum med sydlandsk stemning. Til ejendommen hører også en garage- og ladebygning med dobbeltgarage, værksted, depot og en charmerende jagtstue, perfekt til alt fra middage til store fester. På førstesalen finder du et stort, disponibelt rum, ideelt til hobby, atelier eller fitness. Kær Halvø er kendt for sin sjældne kombination af fredelig natur og nærhed til byen. Her kan du nyde åbne landskaber, udsigten over Alssund og det rige fugleliv – alt lige uden for døren. Samtidig har du nem adgang til skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, motorvej og lufthavn samt gode busforbindelser, hvilket gør hverdagen både praktisk og fleksibel. Når du ønsker byliv, ligger Sønderborg tæt på med Alsion, hyggelige caféer, Alsiks gourmetoplevelser og et rigt kulturliv.

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: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 03.05.2026





Adresse: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

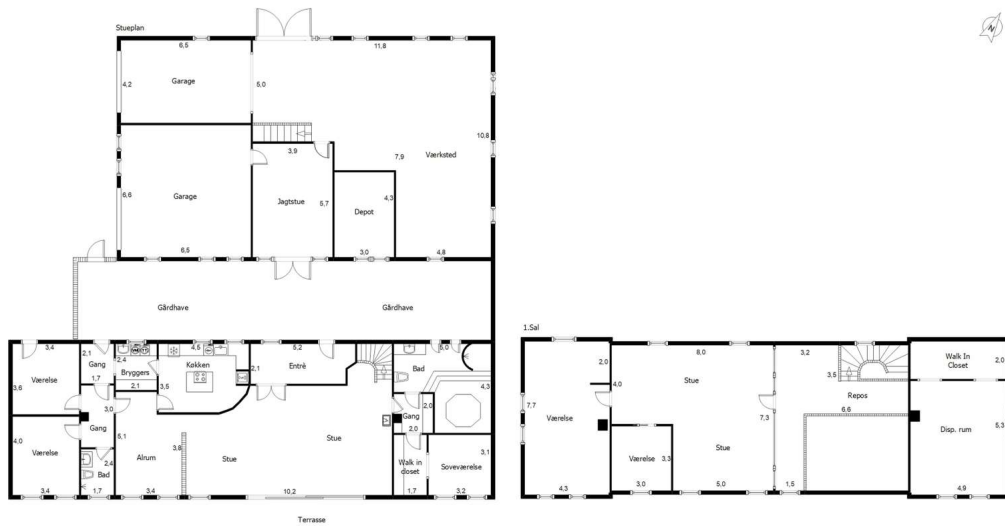
Dato: 03.05.2026



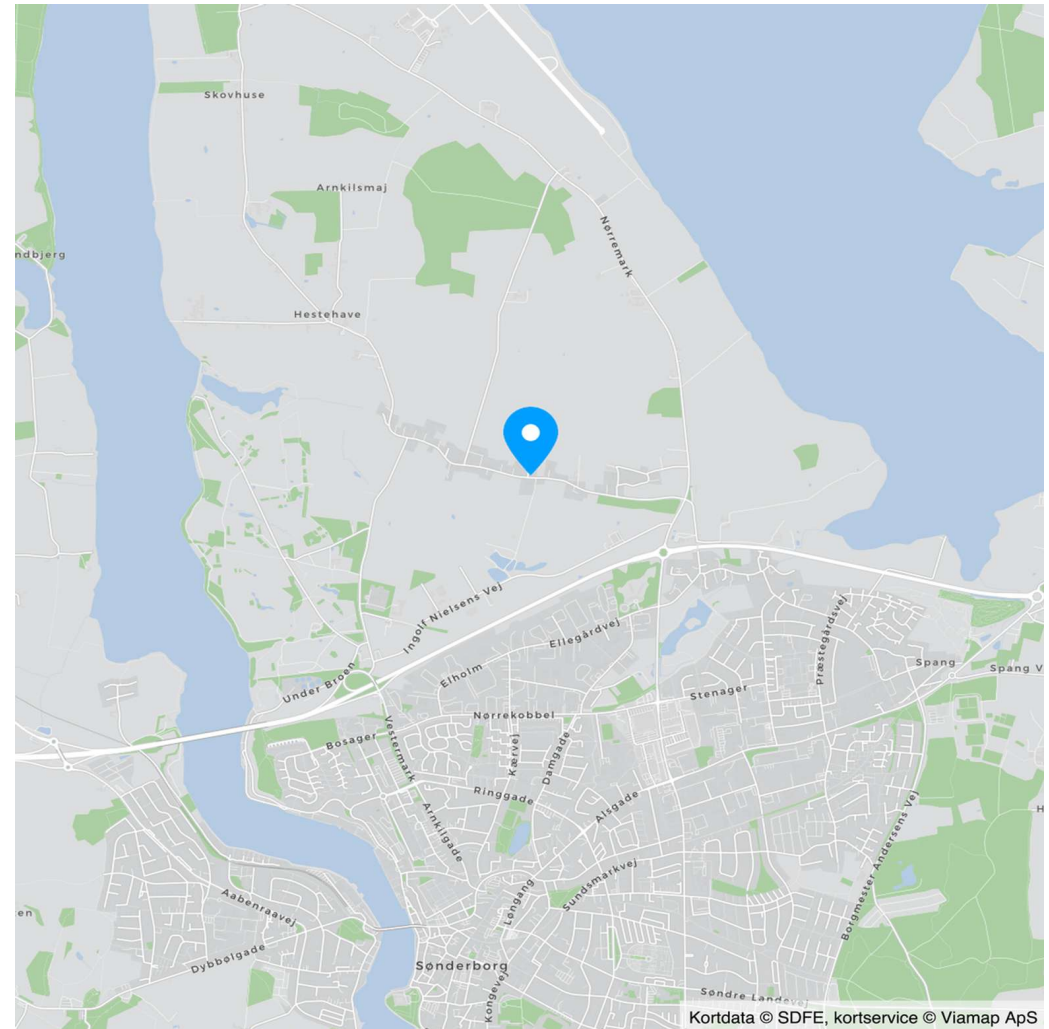
Adresse: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 03.05.2026



Vejledende plantegning
uden arkitektur



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 264 Kær, Ulkebøl
BFE-nr.: 5291194
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1910/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.723.000
Grundværdi: 363.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.178.400
Grundlag for grundskyld: 290.400

Arealer**

Grundareal: 1.046 m²
Boligareal i alt: 338 m²
Øvrige arealer:
Garage: 240 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: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer

Kommuneplan 4.9.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Kær / Ormstoft
Lokalplan 9-0109 - Lokalplan nr. 9-0109 Kær-Ormstoft - landsbyområde

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan: <https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens, Kogeplade - Siemens, Emhætte - Thermex, Opvaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikrings A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Spær, bjælker, planker og brædder på garage er ikke dækket af svampe/insekt og rådforsikringen. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.550 Forbrug: 114 GJ Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 18.785,09 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.110	Kontantpris	kr.	4.599.000
Grundskyld	kr.	3.920	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.613
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	4.651.063
Rottebekæmpelse	kr.	279			
Husforsikring	kr.	13.751	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.368			

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: Kær Bygade 34A, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-5819
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 03.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.361.000
Nr. 3: hovedstol kr. 753.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Olietank

Der er registreret en afblændet og nedgravet olietank på ejendommen.

Brændeovn

Brændeovnens produktionsår er ukendt

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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