



REAL

Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	85
Kontant	2.799.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.366	Grund m ²	794
Byggeår	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **436-6700**

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: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 17.06.2026



Villa fra 2014 med fantastisk havudsigt på Kegnæs

Velkommen til denne moderne og indbydende villa fra 2014, smukt beliggende med udsigt til vandet på naturskønne Kegnæs. Her får I en bolig, hvor arkitektur, lys og beliggenhed går op i en højere enhed – og hvor den fantastiske havudsigt bliver en naturlig del af hverdagen.

Allerede når man træder ind i boligen, mærker man den særlige stemning. Entréen leder direkte ind i husets hjerte – det store, lyse køkken-alrum og stue i ét, hvor rummeligheden og det gode lysindfald straks fornemmes. De store vinduespartier åbner rummet op mod omgivelserne og giver en betagende panoramaudsigt over det åbne landskab og vandet. Uanset om man står i køkkenet, samles omkring spisebordet eller slapper af i sofaen, er det udsigten, der naturligt tiltrækker blikket.

Fra alrummet er der direkte udgang til det skønne terrasse miljø, hvor inde- og udeliv smelter sammen. Her kan I nyde solen, roen og udsigten over havet – et helt fantastisk sted til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen rummer desuden tre gode værelser, hvoraf det ene også har udsigt til vandet. Hertil kommer et moderne og rummeligt badeværelse med bruseniche og god plads til vaskefaciliteter.

Udendørs byder ejendommen på en dejlig have samt et fantastisk terrasse miljø, hvor beliggenheden i første række virkelig kommer til sin ret. Her kan I nyde havudsigten og den omkringliggende natur i fulde drag – en beliggenhed, der sjældent udbydes.

Ejendommen ligger i et naturskønt område på Kegnæs, kendt for sine smukke kyststrækninger, åbne landskaber og rolige omgivelser. Samtidig er der blot en kort køretur til Skovby, hvor I finder dagligvareindkøb, spisesteder og gode lokale faciliteter.

Her får I en moderne bolig med en helt særlig beliggenhed – perfekt til jer, der drømmer om ro, natur og en enestående havudsigt i første række.

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: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

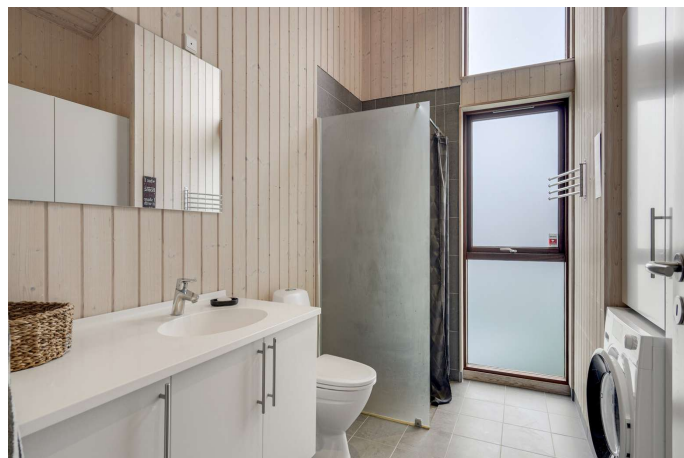
Dato: 17.06.2026



Adresse: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

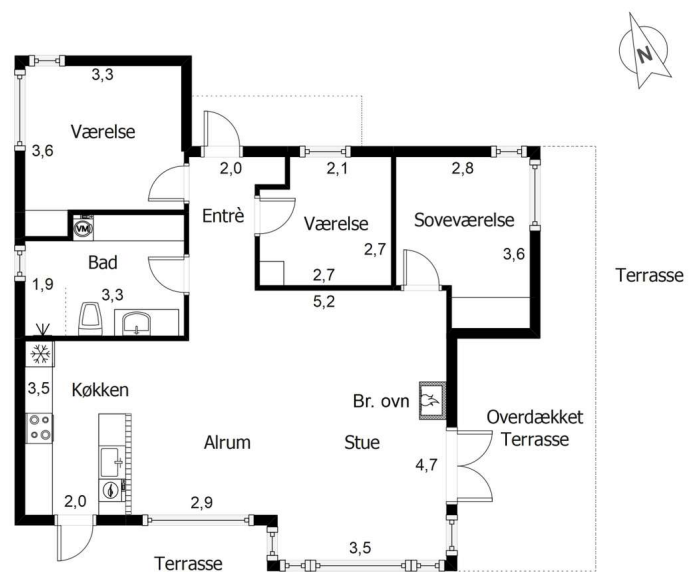
Dato: 17.06.2026



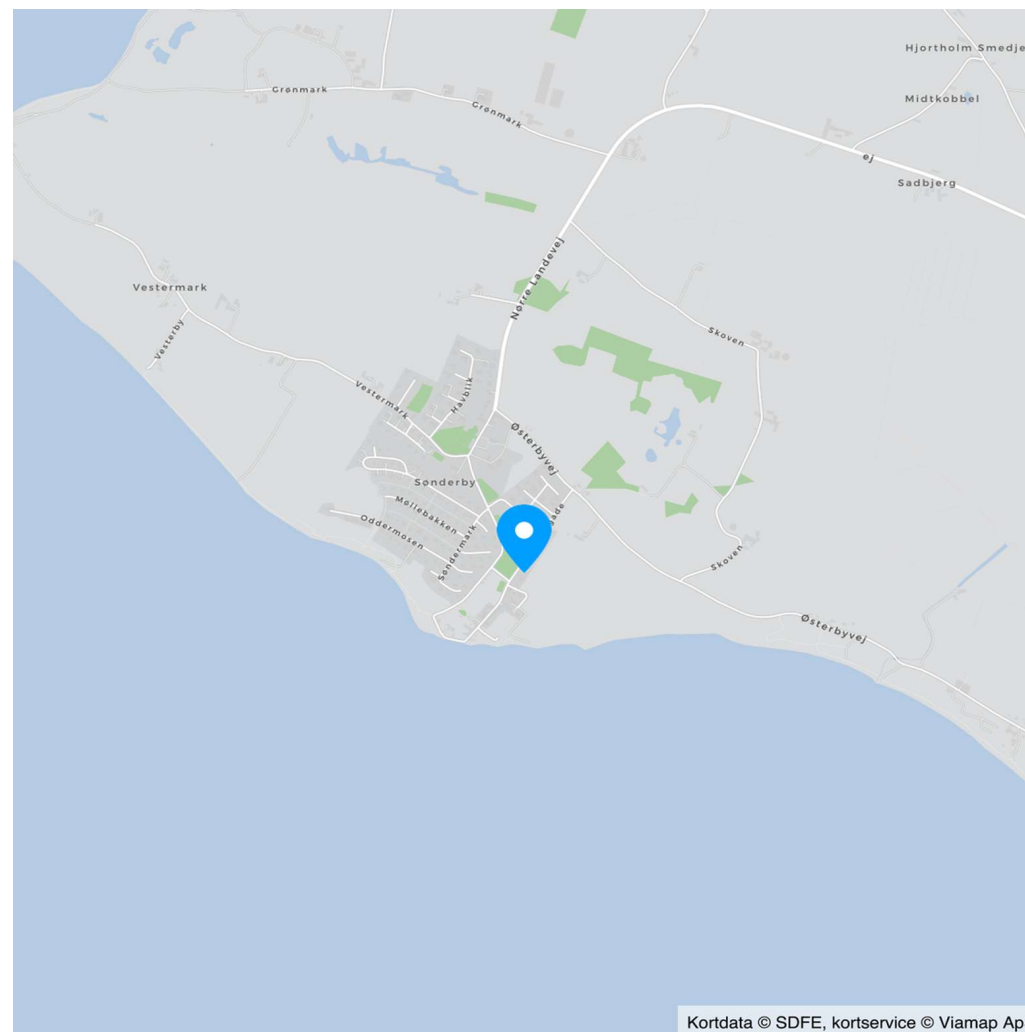
Adresse: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 17.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 219 Sønderby, Kegnæs
BFE-nr.: 5286551
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.106.000
Grundværdi: 354.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 884.800
Grundlag for grundskyld: 283.200

Arealer**

Grundareal: 794 m²
Boligareal i alt: 85 m²

Øvrige arealer:

** 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: 03.02.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 21.04.1982 - Lokalplan nr. KE3
- Nr. 3: 16.10.1996 - Dok om højde af hæk mv

Planer

Kommuneplan 3.4.001.B - Boligområde Storetoft i Sønderby
Lokalplan KE 3 - Sommerhusområde og området omkring Sønderbygade

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 (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Miele), Fryser (Siemens), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
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. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

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 beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da sælger har benyttet ejendommen som sommerhus, er det årlige varmekonsum anslået ved helårsbeboelse til
12.000 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Arealer:

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR.

Brændeovn

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejer-
skifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyrings-
anlæg.

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.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgø-
rende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der fin-
des på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold
karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 17.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.512	Kontantpris	kr.	2.799.000
Grundskyld	kr.	3.823	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr.	2.824.401
Skorstensfejning	kr.	671			
Husforsikring	kr.	3.577	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.	16.390			

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: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6700
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 17.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.202.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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