

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
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: 28.10.2026



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 terrassemiljø, 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 terrassemiljø, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 28.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 28.10.2026







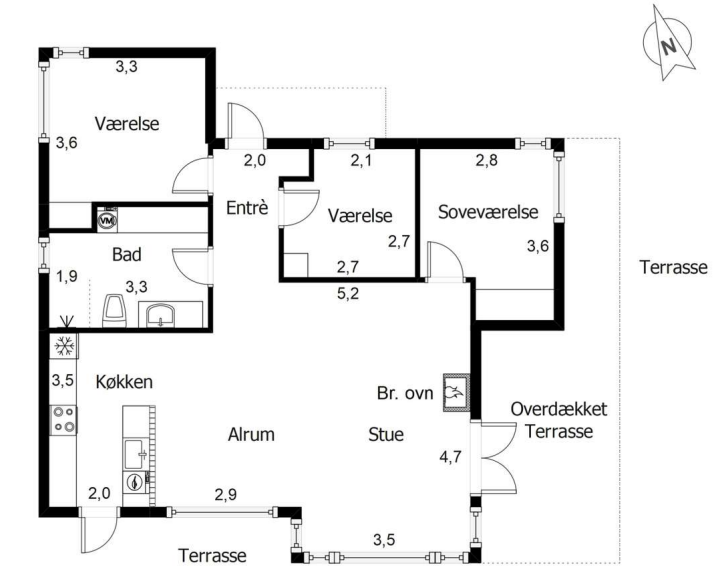

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

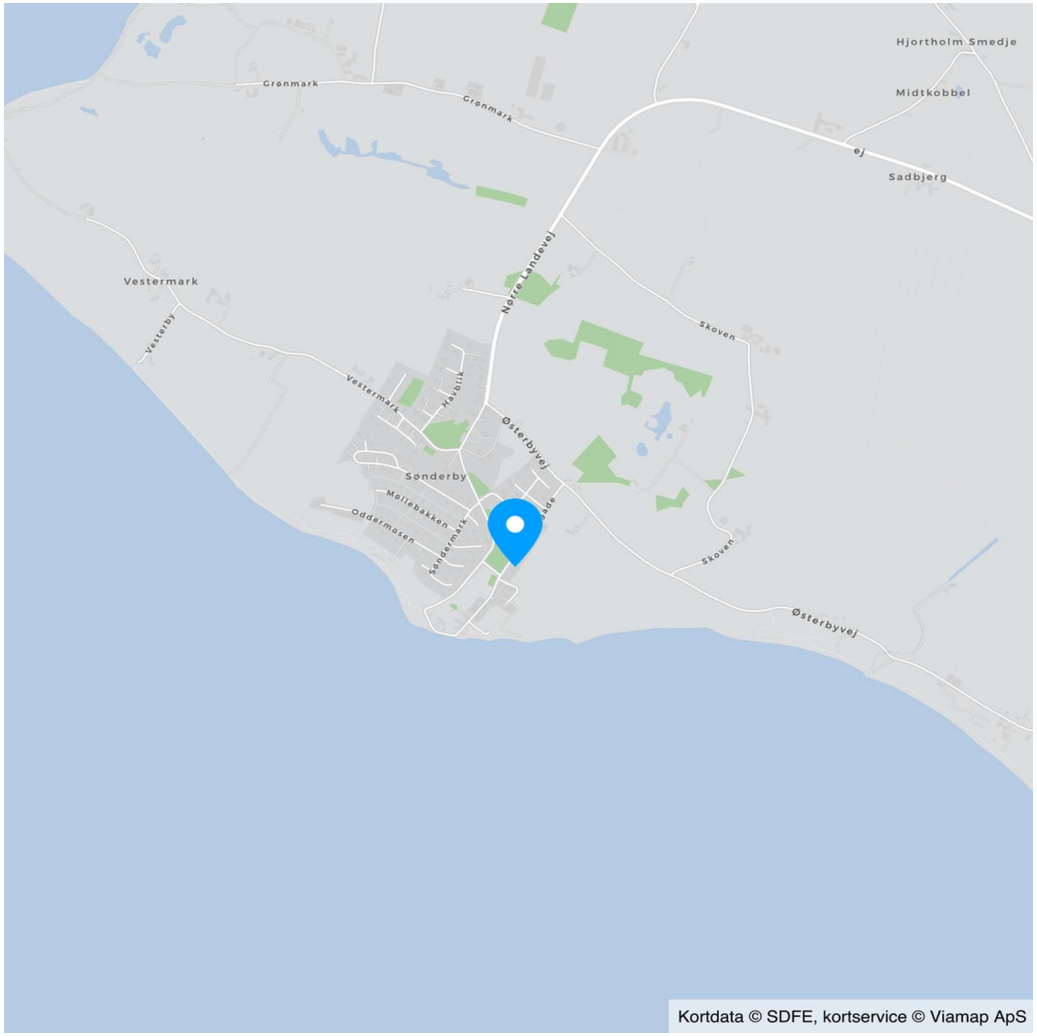
Adresse: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.799.000

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

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 28.10.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	85 m^2

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.

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.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 28.10.2026

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. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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

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 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 salgsopstillingen 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 anført i BBR.

Brændeovn
Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.512
Grundskyld	kr.	3.823
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	125
Skorstensfejning	kr.	671
Husforsikring	kr.	3.577
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.390

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.799.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	2.824.401

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Sønderbygade 11, Sønderby, 6470 Sydals Kontantpris: kr. 2.799.000	Sagsnr.: 436-6700 Ejerudgift/md.: kr. 1.366	Dato: 28.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.202.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 Rådhustorvet