

An aerial photograph of a coastal area. In the foreground is a sandy beach and the sea. Behind the beach is a grassy area with several houses. A white arrow points from the top center towards a specific house in the middle of the residential area. The background shows more houses and green fields under a blue sky.

REAL

Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	96
Kontantpris	3.699.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.720	Grund m2	1.000
Byggear	2005		

Sagsnr. **436-6573**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/seeberg

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Sommerhus med panoramaudsigt i badekåbe afstand til vandet

Velkommen til Vemmingbundstrandvej 7 – et skønt sommerhus i første række i det naturskønne Vemmingbund. Her får du en helt unik beliggenhed, hvor kan nyde en fantastisk udsigt over vandet – og hvor du direkte fra terrassen kan gå ned til stranden og tage en morgendukket. Det bliver ikke mere idyllisk.

Sommerhuset ligger på en stor, solrig grund, som både giver privatliv og plads til leg, afslapning og udeliv. Den store træterrasse byder på flere opholdszoner, herunder en delvist overdækket terrasse med udsigt – perfekt til lange sommeraftener med familie og venner.

Indendørs byder huset på en funktionel og rummelig planløsning. Du ankommer via en hyggelig indkørsel og mødes straks af en imponerende udsigt samt masser af plads – både ude og inde. I entréen får du adgang til et lyst og åbent opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue går ud i ét. De store vinduespartier trækker naturen og udsigten helt ind i rummet og skaber en afslappet og luksuriøs feriestemning. Sommerhuset rummer tre gode værelser, to badeværelser, hvoraf det ene har sauna og plads til vaskefaciliteter – alt sammen med fokus på komfort og funktionalitet.

Som en ekstra bonus er der en stor garage med mange anvendelsesmuligheder – ideel til opbevaring, hobbyprojekter eller som ekstra aktivitetsrum. Med sin attraktive beliggenhed i første række til stranden, den fantastiske udsigt og den gennemtænkte indretning, har sommerhuset desuden et godt udlejningspotentiale.

Vemmingbund er et af Sønderjyllands mest eftertragtede sommerhusområder – kendt for sin rolige atmosfære, børnevenlige strand og fantastiske natur. Her er du tæt på Broager by, og kun en kort køretur fra Sønderborg med gode indkøbsmuligheder, caféer og kulturelle oplevelser. Området indbyder til vandreture langs kysten, cykelture i det bakkede landskab og badning direkte fra huset.

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: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.01.2026



Adresse: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

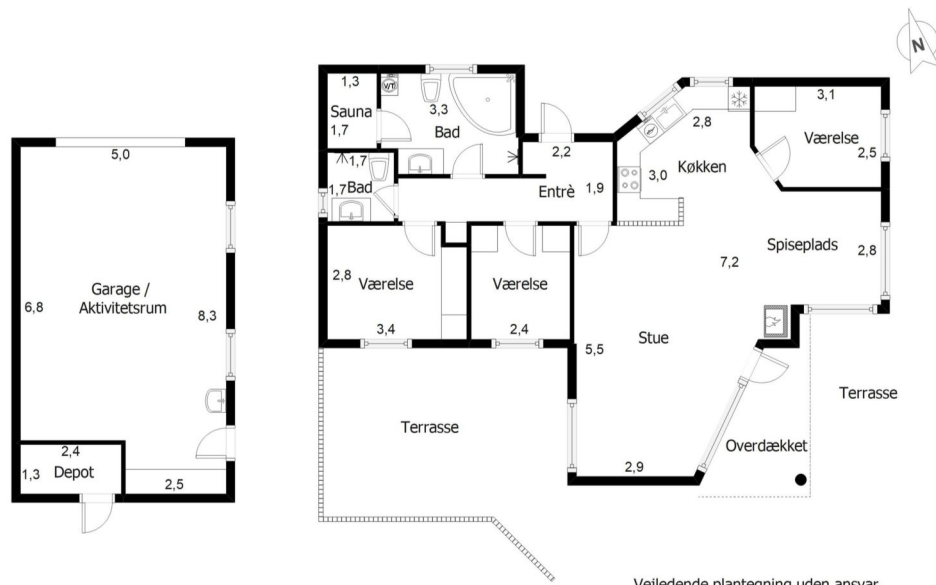
Dato: 28.01.2026



Adresse: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.01.2026



Adresse: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	376 Smøl, Broager
BFE-nr.:	9158522
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.930.000 kr.
Grundværdi:	1.338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.344.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.070.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
- heraf Garage	43 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.10.1966 lbnr. 8442-45 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 10.03.1999 lbnr. 6173-45 Tillægstekst Lokalplan nr 47

Planforhold

Lokalplan - Område ved Vemmingbundstrandvej (den tidligere campingplads)
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Vemmingbund
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys - Indesit, Emhætte - Gorenje, Kogeplader - Bosch, Ovn - Gorenje, Opvaskemaskine - AEG, Vaskemaskine - LG,
Tørretumbler - Zannussi

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt alt i garagen.
Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

Udlejning:

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol

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 YouSee 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.



Adresse: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.954	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.699.000
Grundskyld	kr.	13.900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.962
Husforsikring	kr.	3.151	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	2.993			
Skorstensfejning	kr.	485	I alt	kr.	3.729.012
Rottebekæmpelse	kr.	156	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		32.639			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.095 md./ 241.137 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.247 md./ 194.965 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Vemmingbundstrandvej 7, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 436-6573
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 28.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Rådhusstræde