

Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**200**
Kontant	**5.999.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.567**	Grund m²	**2.020**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-6984**

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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026



Gennemført kvalitetsvilla fra 2007 med udsigt over åbne marker og fantastiske garage- og udhusfaciliteter

På Tombølgårdvej 2C i Kær venter en ganske særlig ejendom, hvor kvalitet og komfort er gennemgående i hver eneste detalje, og hvor en gennemført stil går hånd i hånd med en naturskøn beliggenhed og udsigt over åbne marker. Her får I en flot kvalitetsvilla fra 2007 med hele 200 lyse og veldisponerede boligkvadratmeter, fem gode værelser og to badeværelser. Hertil kommer fantastiske garage- og udhusfaciliteter med et væld af muligheder samt en stor, smukt anlagt have med flere dejlige terrassemiljøer. En ejendom, hvor der er kræset for detaljerne, og hvor I får det bedste fra både land- og bylivet.

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at dette er en ejendom ud over det sædvanlige. Den flotte indkørsel leder jer ind på den store gårdsplads, hvor villaen, dobbeltgaragen og udhusbygningen tilsammen danner en særdeles præsentabel helhed. Indenfor bydes I velkommen i en lys og indbydende entré, hvorfra boligen åbner sig mod de store, lyse opholdsrum, der udgør hjemmets naturlige samlingspunkt.

Her smelter det flotte og velholdte Kvik-køkken elegant sammen med det rummelige alrum, hvor der er god plads til det store spisebord og hyggelige sammenkomster med familie og venner. De store vinduespartier trækker dagslyset indenfor og giver en skøn udsigt over de åbne marker, som kan nydes fra både køkkenet og spisepladsen. I åben forbindelse med alrummet finder I den store vinkelstue, hvor det fantastiske lysindfald og de gode indretningsmuligheder skaber en dejlig atmosfære. Herfra er der direkte udgang til et af havens skønne terrassemiljøer, så inde- og udelivet forbindes på naturlig vis.

Stueetagen rummer desuden et godt værelse, der er oplagt som kontor eller gæsteværelse, et lyst og velholdt badeværelse samt et rummeligt bryggers.

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: 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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026

På førstesalen fortsætter de gode pladsforhold med hele fire lyse værelser og et stort badeværelse med både bruseniche og badekar. Komforten er ligeledes i højsædet med gulvvarme i hele stueetagen samt på badeværelset på førstesalen.

Ejendommens garage- og udhusfaciliteter er noget helt særligt og tilfører boligen en ekstra dimension. Her får I en stor dobbeltgarage med gulvvarme, gode opbevaringsforhold og masser af plads til bilerne, mens den rummelige udhusbygning giver fantastiske rammer til hobby, værksted og fritidsinteresser. Over både garagen og udhuset finder I flotte, lyse og særdeles anvendelige loftrum, der åbner for et væld af spændende indretningsmuligheder. Hvad enten drømmen er en separat teenageafdeling, Airbnb, liberalt erhverv eller noget helt fjerde, er her rammerne til at udfolde idéerne.

Udenfor fortsætter den gennemførte helhed i den store, smukt anlagte og nærmest parklignende have, hvor velvalgt beplantning, grønne plæner og flere skønne terrassemiljøer skaber en dejlig ramme om udelivet. Her er god plads til både afslapning, leg og hyggelige sommerdage med familie og venner, mens de forskellige terrasser giver mulighed for at finde en dejlig plads i solen eller læ.

Beliggenheden på Kær fuldender den attraktive helhed. Her bosætter I jer i et naturskønt område med åbne marker, grønne omgivelser og en hyggelig landsbystemning, samtidig med at Sønderborgs mange tilbud er lige inden for rækkevidde. Med gode busforbindelser, cykelafstand til Sønderborg og blot fem minutters kørsel i bil er beliggenheden ideel for både børnefamilien og pendleren, der ønsker nem adgang til hverdagens gøremål. Her kan I nyde roen og naturen omkring jer, mens byens butikker, caféer, skoler og fritidsaktiviteter ligger tæt på – det bedste fra både land- og bylivet.

Tombølgårdvej 2C er en gennemført ejendom, hvor kvalitet, komfort og de mange anvendelsesmuligheder skaber en boligoplevelse ud over det sædvanlige. En ejendom, der virkelig skal opleves i virkeligheden for at få det fulde indtryk af de mange kvaliteter.

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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026



Entré



Alrum



Alrum



Køkken



Stue



Stue

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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

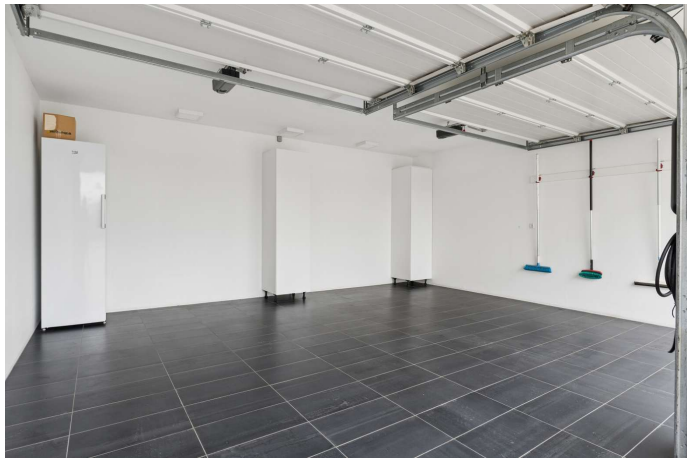
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026



Garage



Garage



Loftrum garage



Udhus



Loftrum udhus



Loftrum udhus

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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026



Garage



Udhus



Have



Have



Have



Have

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

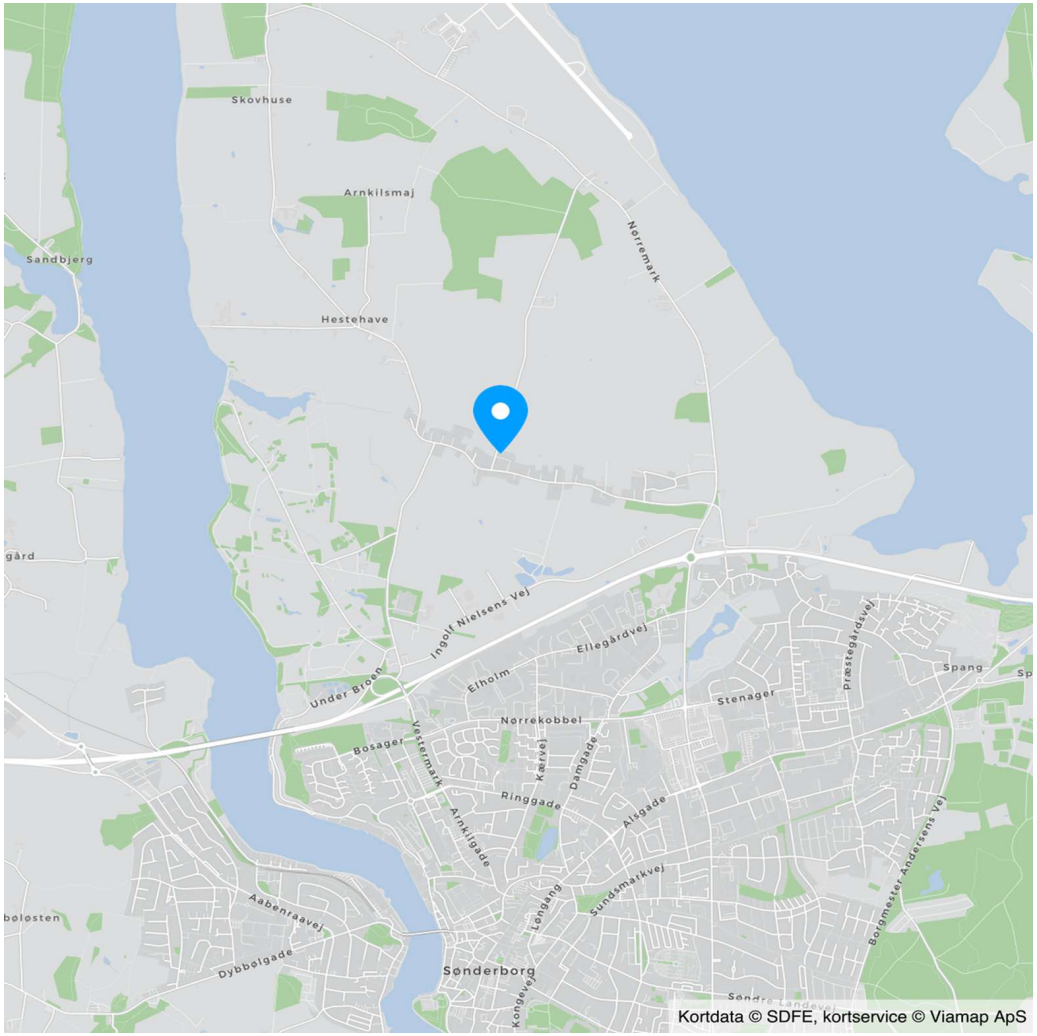
Adresse: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning 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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	365 Kær, Ulkebøl
BFE-nr.:	9765340
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.902.000
Grundværdi:	620.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.321.600
Grundlag for grundskyld:	496.000

Arealer**

Grundareal:	2.020 m²
Boligareal i alt:	200 m²

Øvrige arealer:

Garage:	58 m²
Udhus:	62 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.

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

Køleskab (Bosch), Kogeplade (AEG), Ovn (Bosch), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Siemens), Fryser (Electrolux), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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
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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.400 Forbrug: 3 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Træpillefyr - Træpillefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Loftrum i bygning 2 og bygning 3 er indrettet som bolig men ikke godkendt hertil.

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.

Følgende medfølger ikke i handlen
Vinkøleskab, robotplæneklipper og køleskab i garage medfølger ikke i handlen.

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

Adresse: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.840
Grundskyld	kr.	6.696
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	432
Rottebekæmpelse	kr.	211
Husforsikring	kr.	7.944
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.804

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.294
I alt	kr.	6.047.144

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

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: Tombølgårdvej 2C, Kær, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6984
Ejerudgift/md.: kr. 2.567

Dato: 09.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.292.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 779.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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