



REAL

Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	245
Kontantpris	5.999.000	Værelser	9
Ejerudgift	4.064	Grund m2	931
Byggear	1933	Energimærke	E

Sagsnr. **436-6613**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

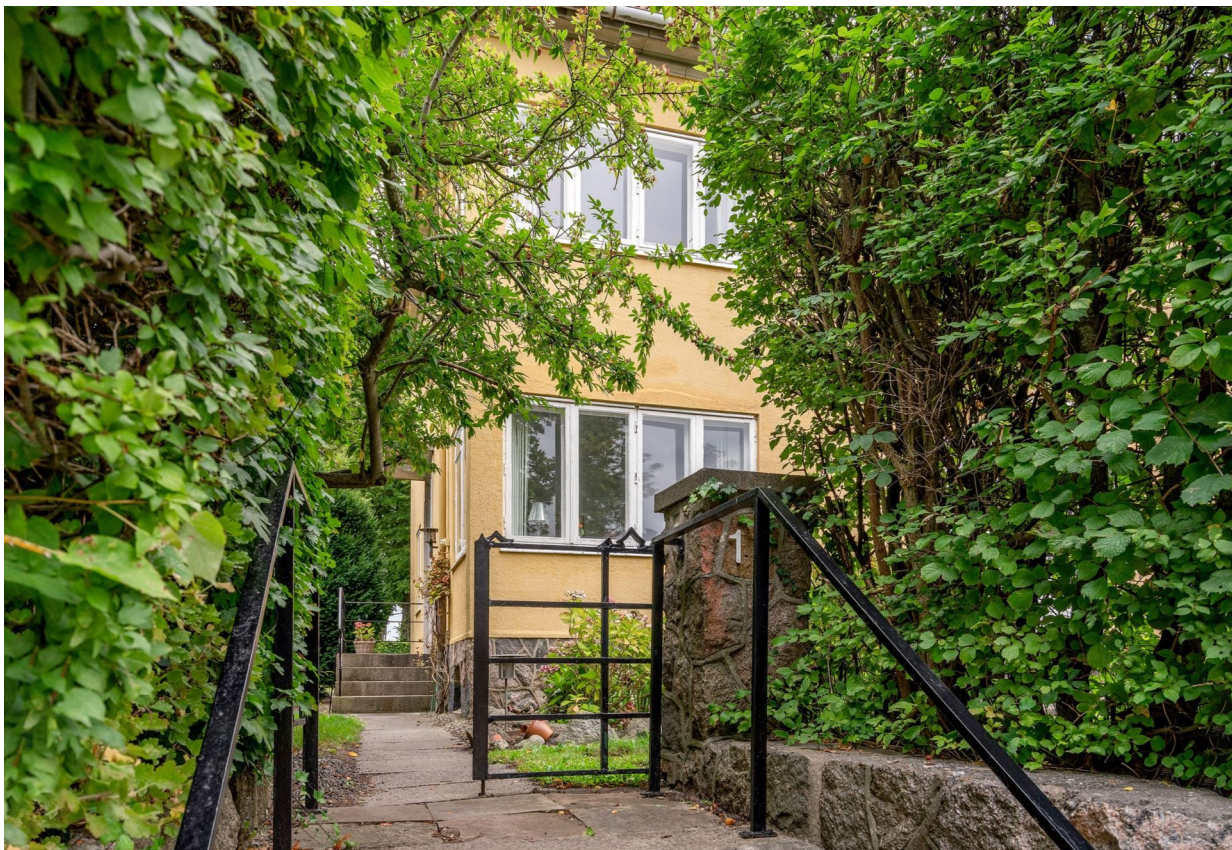
Salgsopstilling

Formularens 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: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Herskabelig villa med sjæl, charme og en af byens bedste adresser

På Sundquistsgade 1 finder du en rummelig og stemningsfuld villa fra 1933 – beliggende på én af Sønderborgs mest attraktive adresser, få minutters gang fra strand, lystbådehavn, caféer og byliv. Her får du en ejendom med sjæl, originale detaljer og plads nok til både den store familie, udlejning eller måske Airbnb. Villaen er fuld af smukke originale træer, som vidner om husets historie og kvalitet: stuk og ornamenter, indbyggede skabe med fine udskæringer, terrazzo-gulv og sildebensparket – og i andre rum de klassiske pitch pine-planker. En ejendom med karakter og et enormt potentiale, som med nænsom renovering kan forvandles til en ægte perle.

Når du træder ind i entréen, bliver du straks mødt af den smukke trappe og forstue, hvor de originale detaljer træder flot frem. Herfra er der adgang til de herskabelige tre stuer en suite, som skaber en imponerende ramme for både hverdagsliv og gæster. I stueplan finder du desuden et badeværelse, køkken og to gode værelser – samt udgang til terrassen og den solrige have. På 1. sal fortsætter boligens mange muligheder. Her finder du to stuer, to værelser, badeværelse, toilet og køkken. Fra et af opholdsrummene er der udgang til en stor overdækket terrasse med udsigt over området og Ringriderpladsen – et fantastisk uderum med mange anvendelsesmuligheder. Kælderen er rummelig og funktionel med vaskerum og hele fem disponible rum, hvilket giver rig mulighed for opbevaring, hobbyrum eller værksted. Endelig byder ejendommen på et stort uudnyttet lofttrum, hvor fantasien kan få frit spil.

Grunden er solrig og ugeneret med en dyb have, hvor solen kan nydes dagen lang. Her er flere terrasser – blandt andet en med perfekt placering til aftensolen – og masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Ejendommen ligger i et af Sønderborgs mest eftertragtede kvarterer – i slåbrokafstand til stranden og vinterbadeklubben. Kurhusskoven ligger blot få minutters gang væk, hvor Sønderborg Tennisklub byder på ni baner og to padelbaner. Ved stranden finder du desuden den nyanlagte badebro samt udendørs træningsfaciliteter. På få minutters gåafstand når du også lystbådehavnen, hyggelige restauranter, shoppingmuligheder, caféer, vinbarer og havnemiljøet "Lille Nyhavn". Alt hvad hjertet kan begære – lige uden for døren.

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:

Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026



Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026



Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026



Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1516 Sønderborg
BFE-nr.:	5781827
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.518.000 kr.
Grundværdi:	1.449.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.614.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.159.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	931 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	144 m ²
Udhus:	5 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 935865-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 2 lyst d. 15.11.1991 lbnr. 14861-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 2-9010, Vedr 3702
Nr. 3 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Lokalplan - Kongevejen mellem Strandvej og Østergade
Lokalplan - Ringriderpladsen og Stadion i Sønderborg By
Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan - Lokalplan nr. 2-9010 For et område ved Kongevej, Sundquistgade og Hertug
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Ringriderpladsen
Plan - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistgade
Plan - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistgade - Tillæg
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plan - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistgade - Tillæg
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):
Køleskab - Blomberg, Emhætte - Ukendt, Kogeplade - AEG, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine - LG,
Tørretumbler - Blomberg, Fryser - Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 43.300 Forbrug: 212,81 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Sælgers faktiske varmemeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 27.477,94 for perioden
01.01.2024 - 31.12.2024**

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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som
lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret
mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Arealer:

Garage: Bygningen er placeret på lejet matrikel.

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.



Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.433	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.999.000
Grundskyld	kr.	15.649	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.700
Husforsikring	kr.	10.741	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	6.054.550
Rottebekæmpelse	kr.	162	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.		
Leje af grund med garage	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		48.766			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.178 md./ 386.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.083 md./ 313.000 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: 24.01.2026
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: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.01.2026

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