



REAL

Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	3.899.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.552	Grund m2	904
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6733**

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026



Beskrivelse:

Stor og indflytningsklar villa i det populære Digterkvarter

Drømmer I om en stor og indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed? På Ludvig Holbergs Vej 3 finder I en rummelig og velholdt bolig på hele 185 m² samt 75 m² yderst brugbar kælder – beliggende i det populære Digterkvarter i Sønderborg. Her bor I i rolige og trygge omgivelser med kort afstand til både natur og alle hverdagens fornødenheder – en ideel kombination for familien.

Allerede når man træder ind i huset, fornemmer man rummeligheden. Den store, centrale hall byder velkommen og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt med adgang til hjemmets opholdsrum. Herfra ledes man ind i det lyse og moderne køkkenalrum, hvor der er god plads til både madlavning og samvær. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og skaber en behagelig stemning.

Fra alrummet træder man videre ind i den indbydende stue, som byder på god plads til hyggelige opholdstimer og samvær. Et stort vinduesparti fra stuen ind mod udestuen skaber et fantastisk lysindfald og giver en åben og luftig fornemmelse i rummet. Udestuen fungerer som en skøn forlængelse af boligen og forlænger sommeren, samtidig med at der er direkte udgang til en dejlig, afskærmet terrasse – et oplagt sted at nyde solen og de lune sommeraftener i private omgivelser.

Boligen rummer tre gode værelser, som giver plads til hele familien. Husets badeværelse er praktisk placeret ved værelserne, og derudover findes et gæstetoilet ved entréen. Kælderen på 75 m² er yderst anvendelig og fremstår med et vaskerum, et stort disponibelt rum samt egen indgang.

Udendørs venter en skøn have med et dejligt terrassemiljø, hvor der er plads til både leg og afslapning. Til ejendommen hører desuden en dobbelt carport, som giver gode parkeringsforhold. Digterkvarteret er et attraktivt boligområde i Sønderborg, kendt for sine rolige villaveje og trygge rammer. Her er kort afstand til hverdagens fornødenheder, gode stisystemer, naturskønne områder samt Sønderborgs hyggelige bymidte og havnemiljø. Kombinationen af byliv og natur gør området særligt eftertragtet.

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026



Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026



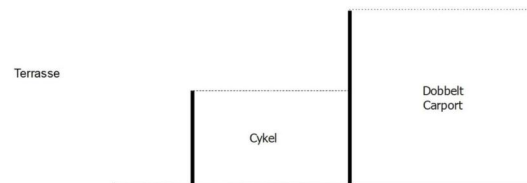
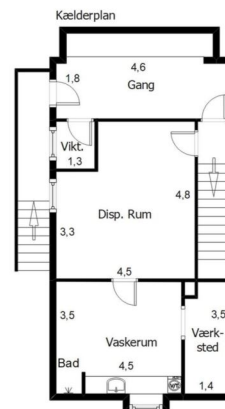
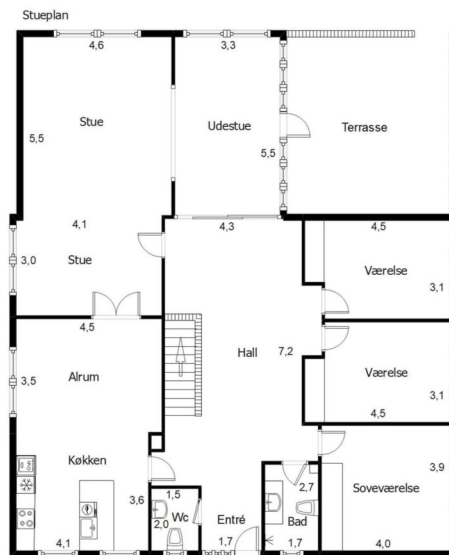
Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg

Kontantpris: kr. 3.899.000

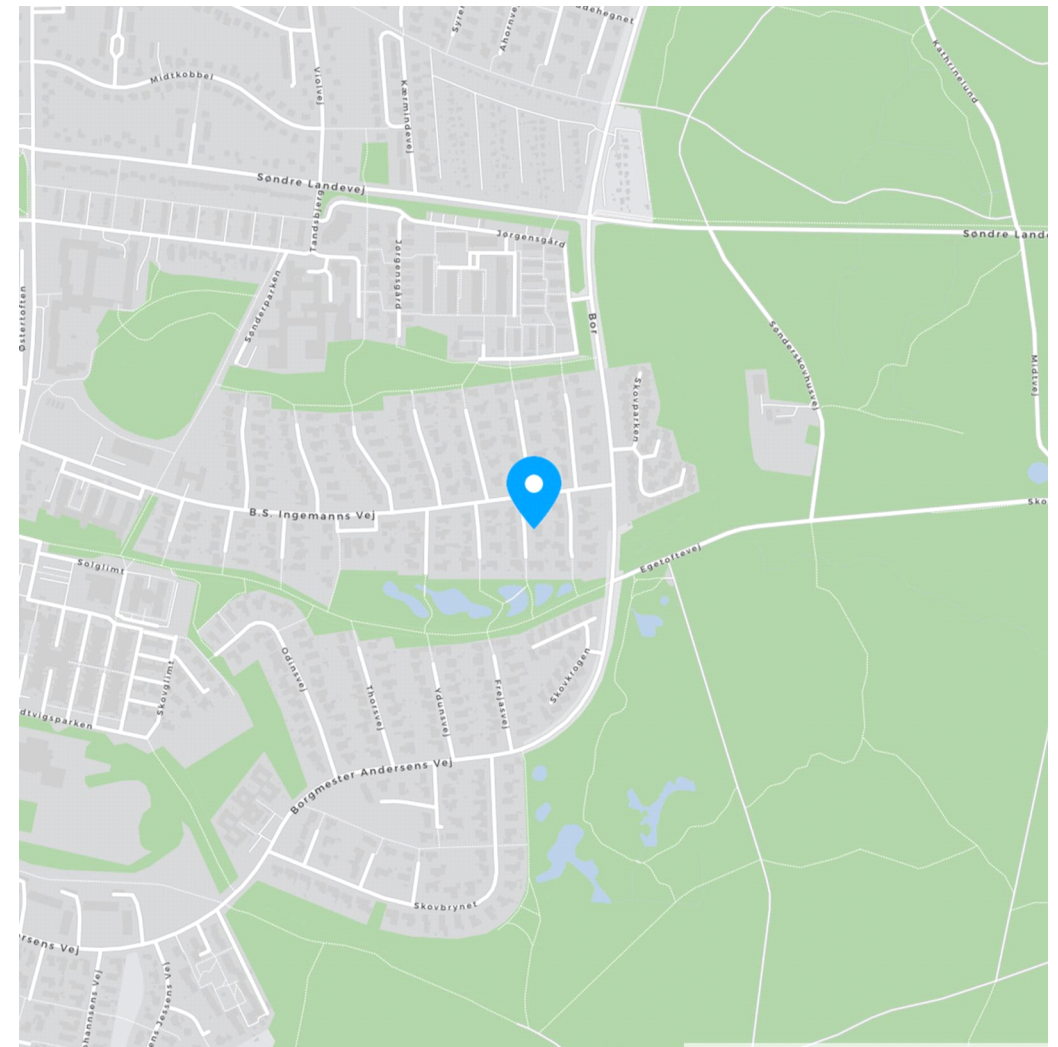
Sagsnr.: 436-6733

Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	4866 Sønderborg
BFE-nr.:	5785179
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.340.000 kr.
Grundværdi:	803.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.872.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	642.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	904 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Udestue:	20 m ²
Carport:	31 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. 27.10.1971 lbnr. 10439-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesantenne mv
Nr. 2 lyst d. 19.07.1972 lbnr. 7411-45 Tillægstekst Dok om byggeplan mv
Nr. 3 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 940025-45 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 22.10.2007 lbnr. 19467-45 Tillægstekst Lokalplan nr 3-0617 på matr nr 4573 og 5591

Planforhold

Lokalplan - Digterkvarteret
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved B.S. Ingemanns Vej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link : <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Siemens, Emhætte - Ukendt, Kogeplade - Siemens, Ovn - Neff, Opvaskemaskine - Ukendt, Vaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
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.: 27.100 Forbrug: 131,69 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 17.058,53 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.547	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.899.000
Grundskyld	kr.	8.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500
Husforsikring	kr.	8.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	3.932.750
Rottebekæmpelse	kr.	212	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		30.621			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.517 md./ 246.206 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.798 md./ 201.572 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 3,5% 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:

19.02.2026

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: 1/8 - 1/2

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: Ludvig Holbergs Vej 3, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6733
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 24.02.2026

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