



REAL

Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	3.789.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.201	Grund m2	987
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6519**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

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

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: Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.789.000

Sagsnr.: 436-6519
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Udsigtvilla med panoramaudsigt over Alssund

Velkommen til Sundvænget 15 – en indbydende og veldisponeret villa på 166 m², hvor lys, rummelighed og ikke mindst en enestående udsigt over Alssund sætter rammen for en boligoplevelse ud over det sædvanlige. Beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter i Dybbøl – på en blind vej uden gennemkørende trafik – får I her et hjem, hvor både funktion og æstetik går op i en højere enhed.

Fra flere af husets vigtigste rum – herunder stue, alrum, køkken og to af værelserne – kan I nyde den betagende panoramaudsigt over vandet. Også fra soveværelset, som har egen udgang til haven, fortsætter udsigten som et gennemgående og dragende element i boligen. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og bringer vandet helt tæt på.

Villaens indretning er gennemtænkt og funktionel. Man bydes velkommen i en rummelig entré med akustikloft og kig direkte gennem køkkenet mod udsigten. Herfra er der adgang til et gæstetoilet, og videre til det store alrum og stue, hvor der er god plads til både spisebord og sofaarrangement – alt sammen med udsigt. Køkkenet ligger i åben forbindelse med rummet, dog diskret afskærmet, så madlavning og samvær kan gå hånd i hånd.

En separat værelsesafdeling rummer hele fire gode og lyse værelser, hvilket giver ideelle rammer til børnefamilien, hjemmekontor eller gæster. Et rummeligt badeværelse og et praktisk bryggers med god plads til vaskefaciliteter og opbevaring fuldender afdelingen.

Haven er nem at holde og smukt anlagt med både åbent og overdækket terrasse, hvor man ugeneret kan nyde solen og den smukke havudsigt. Ejendommen ligger i et stille og børnevenligt område med kort afstand til både skole, indkøb og byens øvrige faciliteter.

Villaen er tilknyttet Dybbølskolen, som er kendt som en af Sønderjyllands bedste folkeskoler – en klar fordel for børnefamilien, der ønsker kvalitet i hverdagen.

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: Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.789.000

Sagsnr.: 436-6519
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 11.12.2025



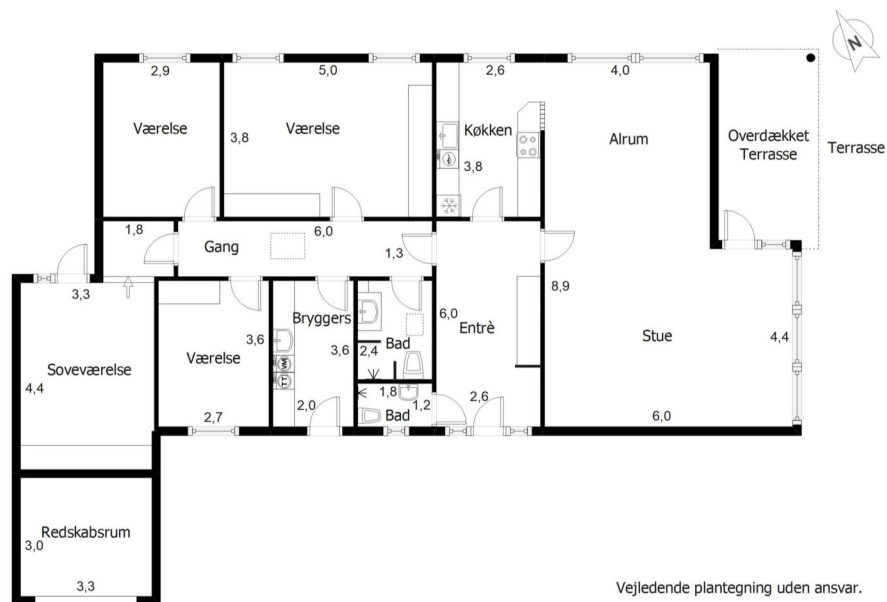
Adresse: Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.789.000

Sagsnr.: 436-6519
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 11.12.2025



Dato: 11.12.2025



Adresse: Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.789.000

Sagsnr.: 436-6519
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 898 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.: 5279063
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1970

Arealer*

Grundareal: 987 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 7 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.170.000 kr.
Grundværdi: 918.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.736.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 734.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.11.1940 lbnr. 942752-45 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 19.05.1970 lbnr. 4083-45 Tillægstekst Dok. om fjernvarme
Nr. 3 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 942753-45 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
Nr. 5 lyst d. 02.06.2003 lbnr. 18094-45 Tillægstekst Bebyggelsesindskrænkning med
hensyn til beplantning vedr. 1858 Dybbøl, 62 Stovgård
Nr. 6 lyst d. 21.10.2004 lbnr. 22189-45 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Deklaration om at bygge 1. sal på ejendom- men. Forbuddet gælder til den
10.12.2004
Nr. 7 lyst d. 26.01.2006 lbnr. 2853-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-0407.

Planforhold

Plan - Lokalplan nr. 10-0407 eksisterende boligområde ved Sundkrogen, Alssundvej
mv.
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Gammel Aabenraavej, Østerløkke, Stenløkke, Ringløkke,
Sundhøj og Sundvænget
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>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Blomberg, Emhætte - Blomberg, Kogeplader - Bosch, Ovn - Gorenje, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine -
Samsung, Tørretumbler - Candy

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.789.000

Sagsnr.: 436-6519
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådeskader i/på: garage/udhus.. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 17,44 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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:

Udhus: Bygningen er anført i BBR som bygning 3. Bygningen eksisterer ikke længere på grunden/matriklen

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: Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.789.000

Sagsnr.: 436-6519
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.854	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.789.000
Grundskyld	kr.	9.914	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	3.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	3.822.907
Rottebekæmpelse	kr.	61			

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

26.411

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.378 md./ 244.539 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.300 md./ 195.604 år v/26,61%
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: 11.12.2025
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: Sundvænget 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.789.000

Sagsnr.: 436-6519
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 11.12.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.408.836	1.408.836	1.237.883	DKK	2	87.701	22,50	4,04			Nej	

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 Rådhusørvet