



REAL

Højløkke 24, 6310 Broager

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	190
Kontant	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.900	Grund m ²	805
Byggeår/ombygget	1973/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6716**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 04.02.2026



Indflytningsklar og rummelig villa i børnevenligt kvarter

På en stille og rolig adresse i et populært kvarter i Broager finder I denne indbydende og velholdte villa, som med hele 190 m² bolig samt en særdeles anvendelig kælder på 80 m² danner en ideel ramme om familielivet. Her bor I i et trygt og børnevenligt område med kort afstand til både hverdagens bekvemmeligheder og naturskønne oplevelser som Vemmingbund Strand og Gendarmstien. Boligen er løbende moderniseret af sælger og fremstår indflytningsklar med en gennemtænkt og funktionel planløsning, der giver gode rammer for hverdagen.

I bydes velkommen i en rummelig entré, der fungerer som husets naturlige fordelingspunkt. Herfra er der adgang til den store og indbydende vinkelstue, hvor der er god plads til både hyggeligt sofaarrangement og spise- eller gæsteafdeling. Stuen har direkte udgang til den delvist overdækkede terrasse og haven, hvilket skaber en skøn sammenhæng mellem inde- og udeliv. Fra stuen er der adgang til det store forældresoveværelse, som ligger dejligt afskærmet. Fra entréen træder I ind i det åbne og moderne køkken-alrum, som er moderniseret i 2015. Det lyse HTH-køkken fremstår stilrent og funktionelt med god skabs- og bordplads samt god plads til spiseafdeling – et naturligt samlingspunkt i hverdagen. I forlængelse af køkkenet ligger et lyst og rummeligt rum, der fleksibelt kan anvendes som ekstra stue, kontor eller værelse alt efter behov. Stueplan rummer desuden to moderne badeværelser samt endnu et værelse, hvilket giver masser af plads og funktionalitet.

Den gode kælder på 80 m² er yderst anvendelig og byder på et stort disponibelt rum, viktualierum, vaskerum samt en rummelig integreret garage. Her er plads til både opbevaring, hobby, værksted og hverdagens praktiske gøremål. Udendørs venter en skøn have og et dejligt terrassemiljø, hvor sommerdagene kan nydes i rolige og private omgivelser. Haven er velegnet til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Højløkke er kendt som et børnevenligt og roligt kvarter med et stærkt naboskab. Fra ejendommen er der kort afstand til skole, børnehave, indkøb, idrætsfaciliteter og fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig for hele familien. Samtidig er I tæt på smuk natur og kyst, som indbyder til gåture, cykling og friluftsliv.

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: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 04.02.2026



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

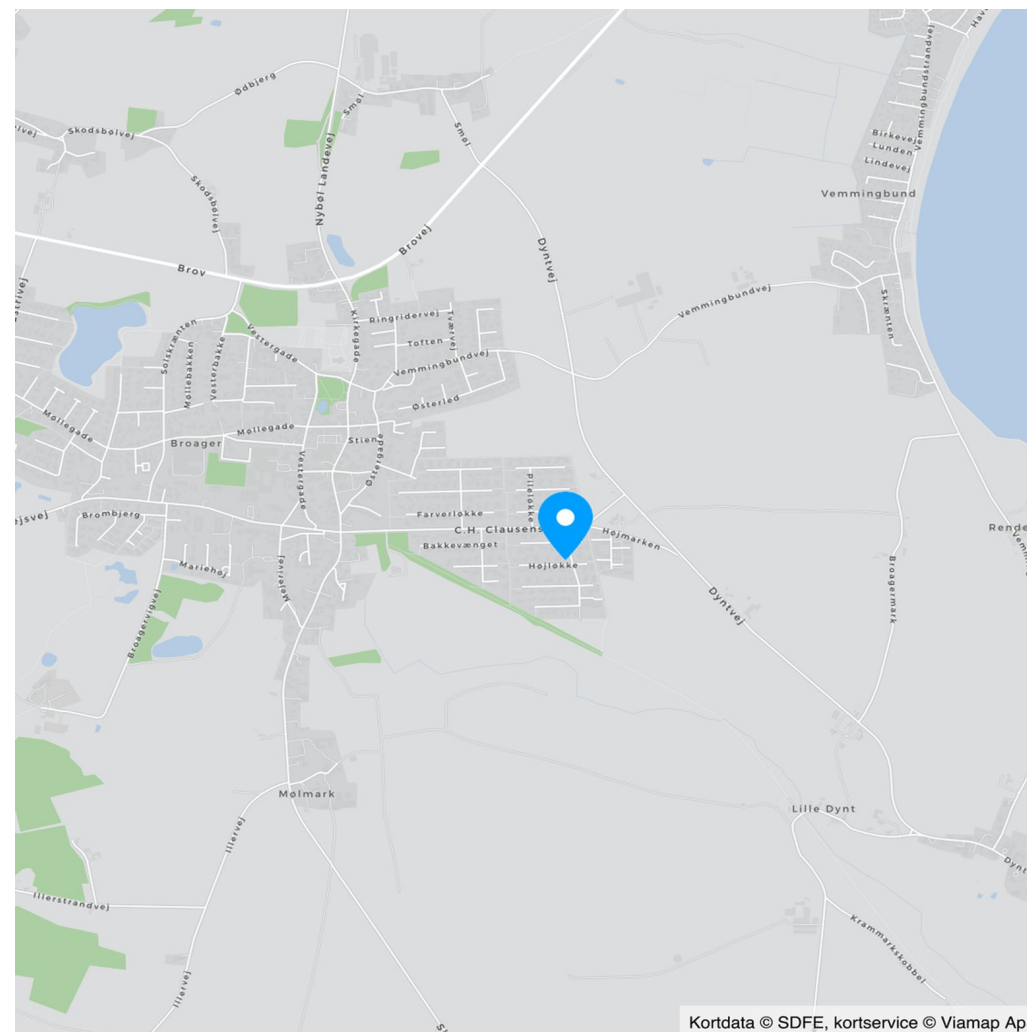
Dato: 04.02.2026



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 04.02.2026



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	989 Broager Ejerslav, Broager
BFE-nr.:	5276221
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.596.000
Grundværdi:	333.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.276.800
Grundlag for grundskyld:	266.400

Arealer*

Grundareal:	805 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 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: 27.06.1973 - Byplanvedtægt nr. 2
- Nr. 2: 27.06.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 6.1.002.B - Boligområde ved C.H. Clausens Vej
Lokalplan Bypl 2 - Broager Øst

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
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>

Tilbehør:

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

Køleskab - Blomberg, Emhætte - Thermex, Kogeplade - AEG, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Siemens, Dampovn - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 29 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 19.402,19 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 rødt
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Dato: 04.02.2026

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: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 04.02.2026

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:

Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENING BROAGER ØST

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Arealer:

Skur: Bygningen er ikke angivet i BBR.

Drivhus: Bygning er ikke angivet i BBR.

Solceller

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen

Brændeovn

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt (sælger oplyser at pejseindsatsen er fra 1979)

Produktionstidspunktet for ejendommens installationstidspunktet for ejendommens pejseindsats

er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 Rådhusstorvet