



REAL

H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	220
Kontant	5.299.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.761	Grund m ²	894
Byggeår/ombygget	1964/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6824**

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: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026



Indflytningsklar 1-plansvilla på Guldkysten i Sønderborg

På en særdeles attraktiv adresse på Sønderborgs populære Guldkyst finder I denne indflytningsklare og løbende moderniserede villa på hele 220 veludnyttede kvadratmeter – alt sammen fordelt i ét plan. Her får I en bolig, hvor plads, funktionalitet og en fantastisk beliggenhed går op i en højere enhed, og hvor vandet ligger i "slå-brok"-afstand.

Boligen byder velkommen i entréen, hvorfra man træder direkte ind i husets imponerende og rummelige køkkenalrum – et lyst opholdsrum med et skønt lysindfald og masser af plads til samvær. Det velholdte køkken fremstår pænt og funktionelt, og de indmurede reoler tilfører rummet en flot og karakterfuld detalje. Den store spiseafdeling giver god plads til det lange spisebord, hvor familie og gæster kan samles til både hverdag og festlige lejligheder. Fra køkkenalrummet er der direkte udgang til et skønt terrassemiljø og haven, hvilket skaber en naturlig sammenhæng mellem boligens inde- og uderum.

I forlængelse af køkkenalrummet ligger den rummelige stue, som fremstår med flotte akustiklofter, der understreger både komfort og æstetik. Herfra er der via skydedør adgang til en overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv.

Værelsesafdelingen er særdeles gennemtænkt og praktisk opdelt. Man ledes straks til den imponerende teenageafdeling, som nærmest fungerer som sin egen private afdeling i huset. Her finder I et stort aktivitetsrum med loft til kip og ovenlysvinduer, der tilfører et fantastisk lysindfald og en skøn rumfornemmelse. Hertil kommer to gode værelser samt eget lyst badeværelse – ideelt til børnene. I den modsatte ende af værelsesafdelingen ligger forældreafsnittet med et rummeligt soveværelse, endnu et værelse samt et lyst badeværelse med dobbelt håndvask.

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



Adresse: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026

Huset fuldendes af et stort og funktionelt bryggers med god bordplads, plads til vaskefaciliteter og masser af opbevaringsmuligheder. Herudover får I garage med integreret værksted – perfekt til hobbyprojekter eller den pladskrævende gør-det-selv-entusiast.

Udendørs venter en velanlagt have med flere hyggelige terrassemiljøer, hvor solen kan nydes dagen igennem. Her er skabt en skøn og privat oase med plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden på Guldkysten i Sønderborg er helt unik og området er særdeles familievenligt med gode stisystemer, legepladser og fritidsaktiviteter for både børn og voksne. Du bor i gåafstand til Sønderskoven, lystbådehavnen, tennis- og padelbaner i Kurhusskoven samt stranden, som du kan nå i "slåbrok-afstand". Her er alle hverdagens fornødenheder inden for rækkevidde, samtidig med at du bor i rolige, naturskønne omgivelser.

Adresse: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Stue



Stue



Terrasse

Adresse: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026



Aktivitetsrum



Aktivitetsrum



Værelse



Værelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Område

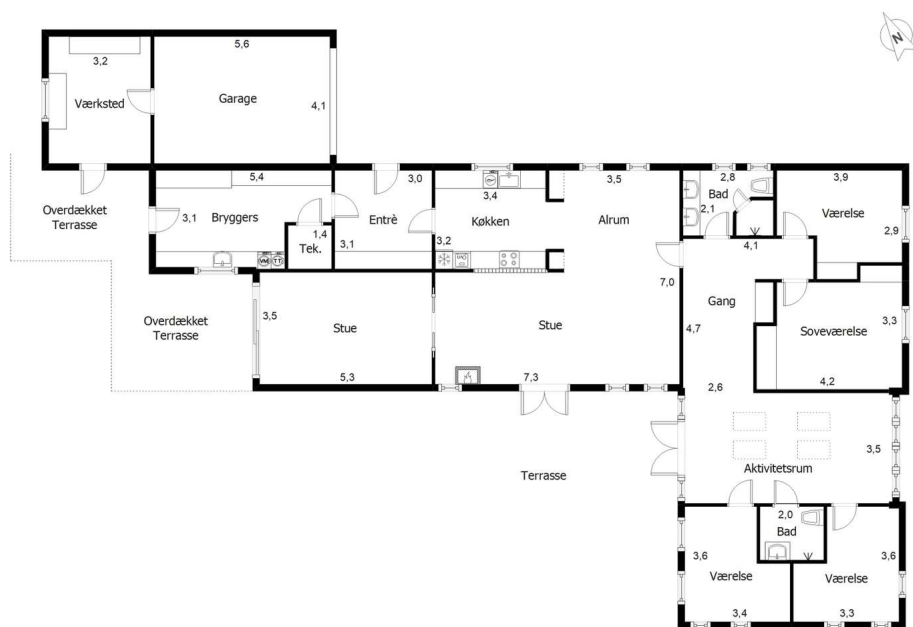


Område

Adresse: H.P.Hansens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

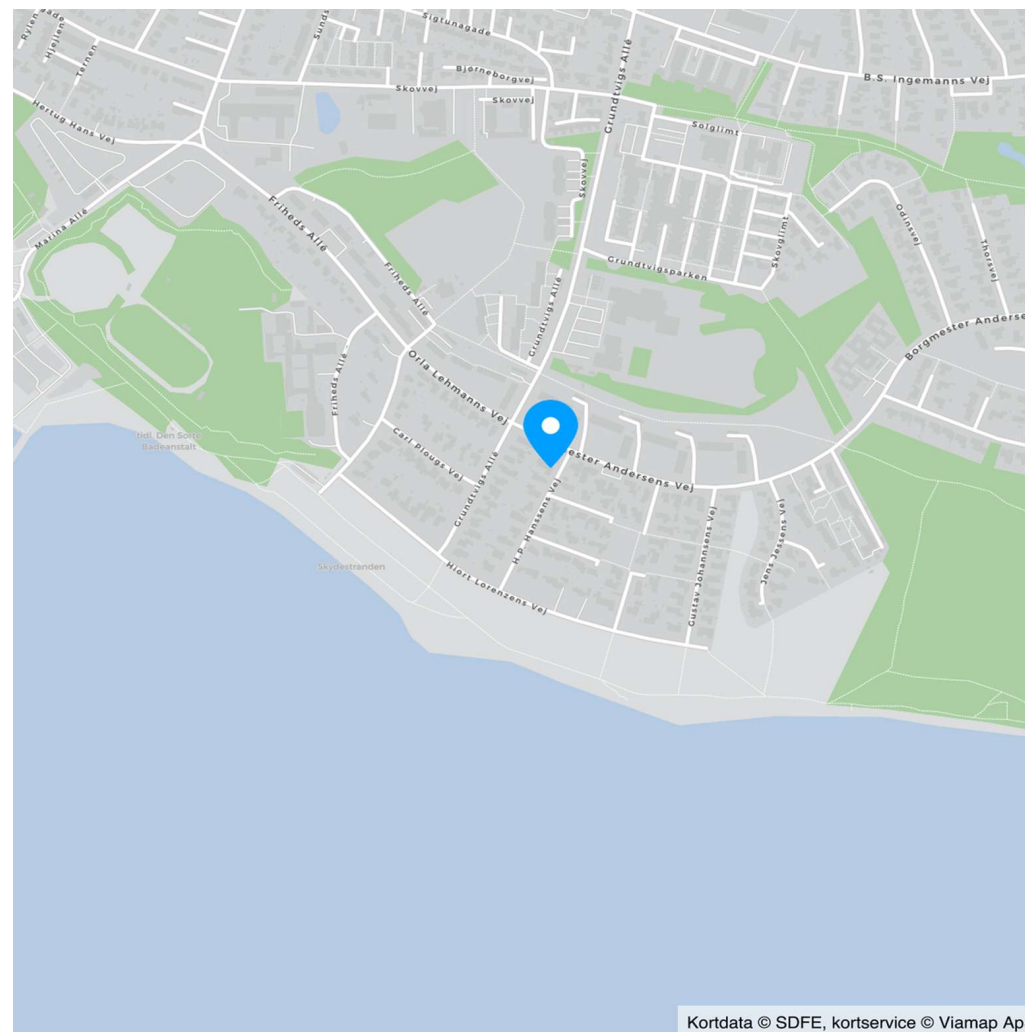
Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026



Vejlende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 4180 Sønderborg
BFE-nr.: 5784501
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.817.000
Grundværdi: 1.572.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.053.600
Grundlag for grundskyld: 1.257.600

Arealer**

Grundareal: 894 m²
Boligareal i alt: 220 m²
Øvrige arealer:
Garage: 56 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 09.06.1978 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 4.3.006.B - Boligområde ved H.P.Hanssens Vej og Gustav Johannsens Vej
Lokalplan 3-0611 - Hiort Lorensens Vej

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>

Tilbehør:

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

Køleskab (Liebherr), Emhætte (Silverline), Kogeplade (Witt), Ovn (Miele), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 27 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 21.770,43 for 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.573	Kontantpris	kr.	5.299.000
Grundskyld	kr.	16.978	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	5.332.650
Skorstensfejning	kr.	671	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		
Rottebekæmpelse	kr.	228			
Husforsikring	kr.	8.003			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.134			

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: H.P.Hanssens Vej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.299.000

Sagsnr.: 436-6824
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.582.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000
Nr. 6: hovedstol kr. 214.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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-/årsopgørelsen. 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.

Olietank

Der er registreret en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1.

januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Skabe i garage

Højskabene i garagen medfølger ikke i en handel.

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 Rådhusørstvet