



REAL

Ringgade 245, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	3.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.248	Grund m2	699
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **436-6659**

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: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Moderne villa fra 2020 centralt i Sønderborg by

Velkommen til Ringgade 245 – en moderne og stilren villa opført i 2020, perfekt beliggende centralt i Sønderborg by. Her får du 181 velindrettede boligkvadrater, høj komfort og en indretning, hvor der er tænkt på både æstetik, funktionalitet og hverdagens behov.

Allerede når du træder ind i den store hall, bliver du mødt af en imponerende rumfornemmelse med højt til loftet og masser af naturligt lys fra de store vinduespartier. Hallen fungerer som hjemmets hjerte og forbinder elegant de forskellige opholdsrum. Fra hallen bevæger du dig ind i den store opholdsstue, som byder på god plads til både sofahjørne og samvær med familie og venner. Herfra er der direkte adgang til haven og den dejlige terrasse, som forlænger opholdsrummet udendørs i sommermånederne.

Via dobbelte franske døre kommer man ind i det lyse og rummelige køkken-almrum, hvor det stilrene Svane-køkken sætter en moderne ramme om hverdagens madlavning og hyggelige middage. Der er god plads til spisebord og samvær, og den gennemtænkte planløsning gør rummet ideelt til både hverdag og gæster. Stueplanen rummer desuden et flot badeværelse og et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, bordplads, håndvask og egen indgang – en funktionel detalje, der gør hverdagen lettere.

Den elegante trappe fører op til første sal, hvor et lyst repos forbinder værelserne. Her finder du et rummeligt soveværelse med eget walk-in, perfekt som forældreafdeling. Etagen rummer yderligere to gode værelser samt et moderne badeværelse med dobbelt bruser. Villaen er opført med fokus på moderne komfort og energieffektivitet. Her er gulvvarme i hele stueplanen samt på badeværelset på 1. sal, hvilket sikrer en behagelig varmefordeling og et lavere energiforbrug. Derudover er der ventilationsanlæg, BWT-anlæg og effektive løsninger, som sikrer et sundt og behageligt indeklima året rundt.

Haven er nem at holde og anlagt, så du kan nyde den uden alt for meget vedligeholdelse. Foran huset er der god parkeringsplads, og bagtil finder du en dobbelt carport med integreret skur – praktisk til både biler og opbevaring. Terrassen indbyder til hyggelige stunder under åben himmel, hvad enten det er grill, leg eller afslapning.

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: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.01.2026



Adresse: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

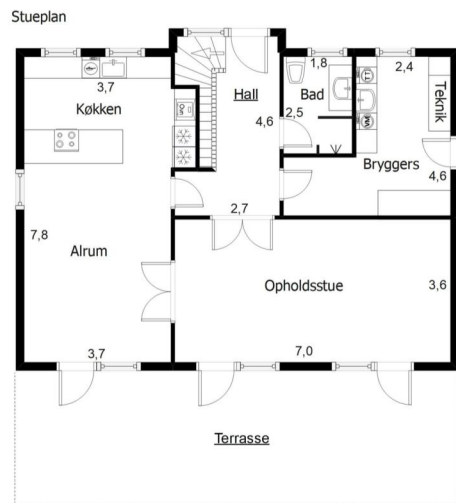
Dato: 28.01.2026



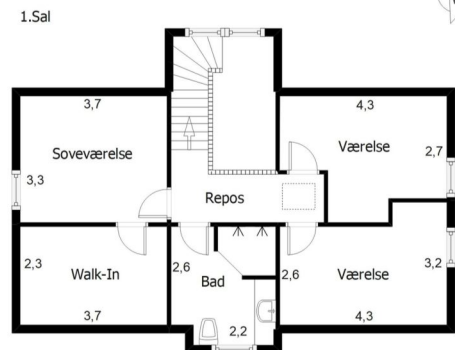
Adresse: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	3311 Sønderborg
BFE-nr.:	5783640
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.866.000 kr.
Grundværdi:	581.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.292.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	464.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	699 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	79 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	51 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. 02.08.1977 lbnr. 938618-45 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Nyvang og Lysvang
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>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Siemens, Emhætte - Thermex, Kogeplade - Siemens, Ovn - Siemens, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Siemens, Tørretumbler - Siemens, Fryser - Siemens, BWT Anlæg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 7.637 Forbrug: 19,46 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 6.958,26 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

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: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.693	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.999.000
Grundskyld	kr.	6.275	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.165	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	4.032.350
Rottebekæmpelse	kr.	164	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		26.979			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.478 md./ 257.735 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.409 md./ 208.909 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: 28.01.2026
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: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.702.877	1.702.877	1.731.173	DKK	5	128.529	25,50	5,39			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 Rådhusstræde