



REAL

Drosselvænget 14, 6310 Broager

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	1.899.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.590	Grund m2	768
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6627**

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: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Stor og velholdt 1-plans villa med plads til hele familien på lukket vænge

Velkommen til denne skønne og rummelige 1-plans villa på hele 185 m², som byder på masser af plads, et harmonisk indretningsflow og en beliggenhed på et roligt vænge i Broager. Her får du en velholdt bolig, der er oplagt til den store familie, som ønsker god plads både inde og ude – og samtidig vil bo tæt på både natur, skole og byens faciliteter.

Når du træder ind i villaen, mødes du af en rummelig og indbydende entré, hvor der er adgang til et lyst og moderne gæstebadeværelse. Herfra bevæger du dig videre ind i det velholdte køkken, der fremstår tidløst og funktionelt med gode opbevaringsløsninger. Køkkenet ligger i naturlig forlængelse af en af husets to stuer, der fungerer perfekt som spise-stue. Ønsker man et mere åbent og moderne udtryk, er der mulighed for at åbne op mellem køkkenet og stue og skabe et lækkert køkkenalrum. Fra spise-stuen er der adgang til den anden store opholdsstue, som indbyder til hyggelige familiestunder. Herfra er der direkte udgang til en dejlig udestue, som forlænger sæsonen og giver adgang til de skønne terrassemiljøer og den velanlagte have.

Villaens værelsesafdeling rummer et stort multirum – perfekt som legerum, kontor eller hobbyrum – samt tre gode værelser. Det ene værelse kan nemt opdeles igen, så der opnås i alt fire separate værelser, som det tidligere har været. I denne afdeling finder du også endnu et badeværelse, praktisk placeret i nærheden af værelserne. Fra køkkenet er der adgang til et praktisk bryggers med god arbejdsplads, plads til vaskefaciliteter samt direkte udgang til den tilhørende garage.

Udendørs venter en dejlig, lukket have, hvor både børn og voksne kan nyde privatlivet i rolige omgivelser. Her er flere terrasser, som giver mulighed for både sol og skygge dagen igennem, og haven er anlagt med fokus på nem vedligeholdelse.

Drosselvænget er et roligt og familievenligt vænge i Broager – et trygt område med kort afstand til både skole, børnehave, idrætsfaciliteter og indkøb. Byen byder på et aktivt lokalmiljø og en smuk natur tæt ved både skov og vand. Fra ejendommen er der desuden kort køreafstand til Sønderborg, hvor du finder et bredt udvalg af butikker og kulturtilbud.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 03.12.2025



Adresse: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

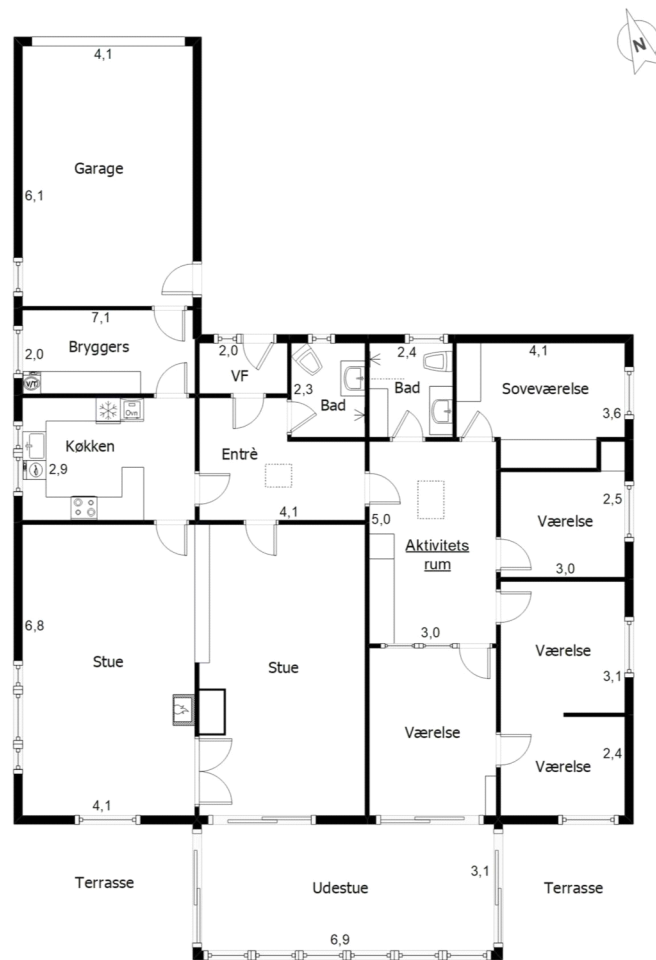
Dato: 03.12.2025



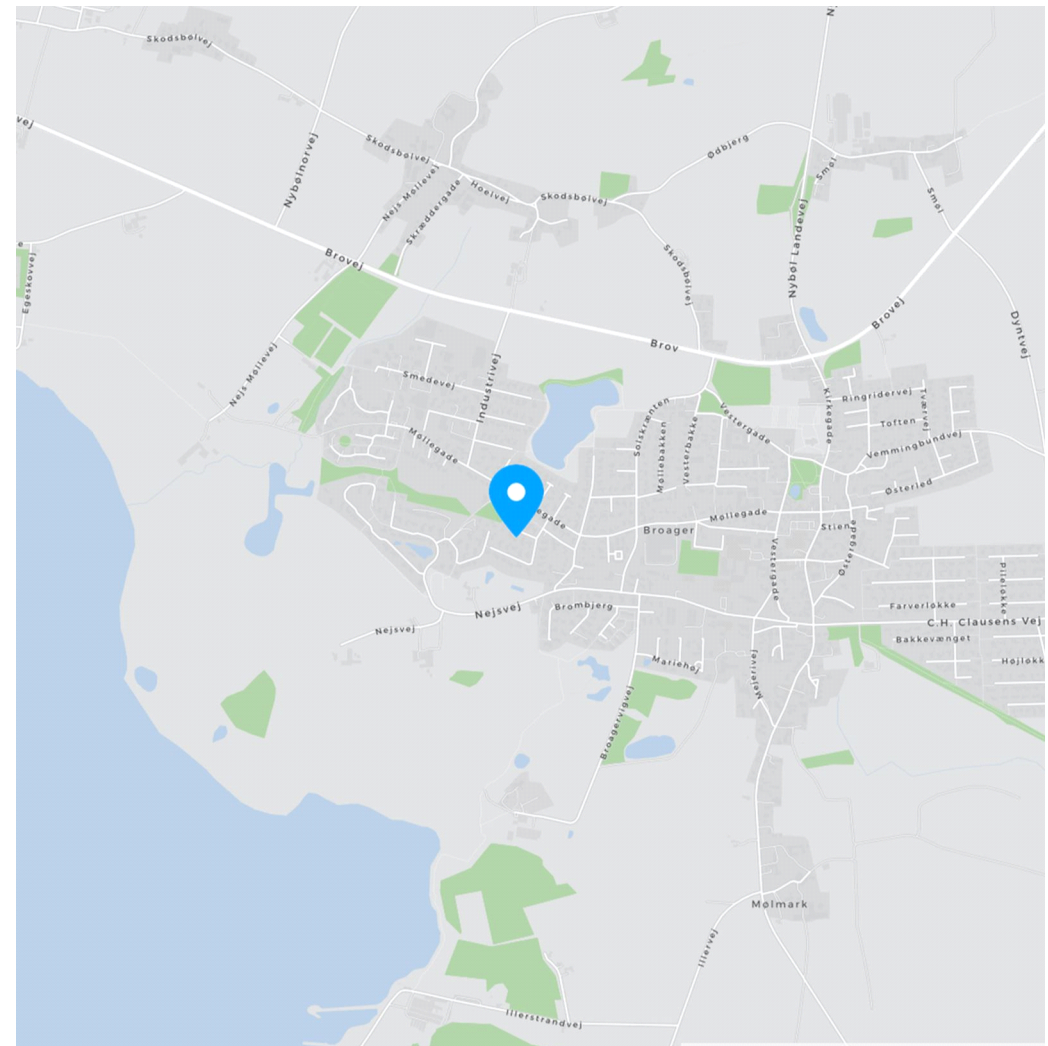
Adresse: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 03.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	896 Broager Ejerlav, Broager
BFE-nr.:	5276131
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.434.000 kr.
Grundværdi:	318.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.147.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	254.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	768 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Garage:	30 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. 22.04.1970 lbnr. 3235-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod olietank mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Møllegade
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):
Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug: 24,85 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 19.261,75 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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 anført i BBR.
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Solceller

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen.

Brændeovn

Der findes en brændeovn på ejendommen som ikke er funktionsdygtig.

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: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.851	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.899.000
Grundskyld	kr.	3.434	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	5.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	1.922.813
Skorstensfejning	kr.	423			
Rottebekæmpelse	kr.	112	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61	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		19.074			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.039 md./ 120.471 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.115 md./ 97.381 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 3 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: 03.12.2025
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: Drosselvænget 14, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6627
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 03.12.2025

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
Ingen													

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 Rådhusvej