

Ringgade 245, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**181**
Kontant	**3.999.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.248**	Grund m^2	**699**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **436-6659**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Ringgade 245, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

Dato: 24.06.2026



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 boligkvadratmeter, 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-alrum, 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.
Ejendommen er placeret centralt i Sønderborg, tæt på både skole, indkøb, grønne områder og byens hyggelige centrum med caféer, restauranter og havnemiljø. Du bor i et attraktivt område, samtidig med at du har nem adgang til motorvej, offentlig transport og byens mange tilbud.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 24.06.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 24.06.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

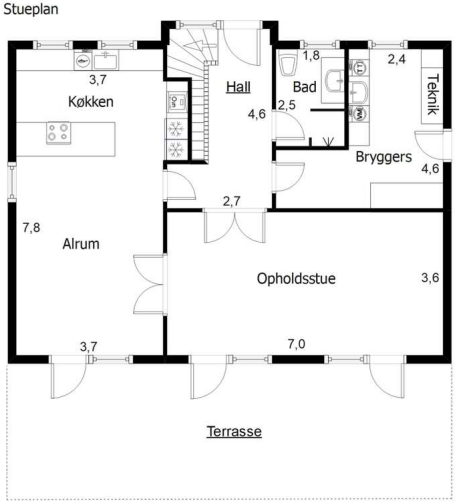
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

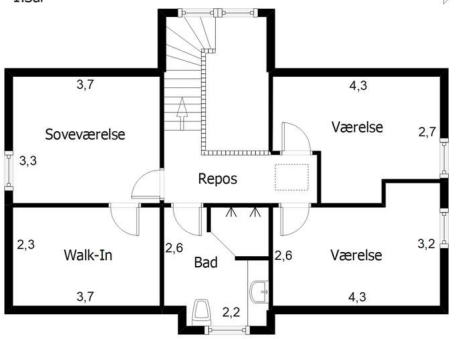
Sagsnr.: 436-6659
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 24.06.2026

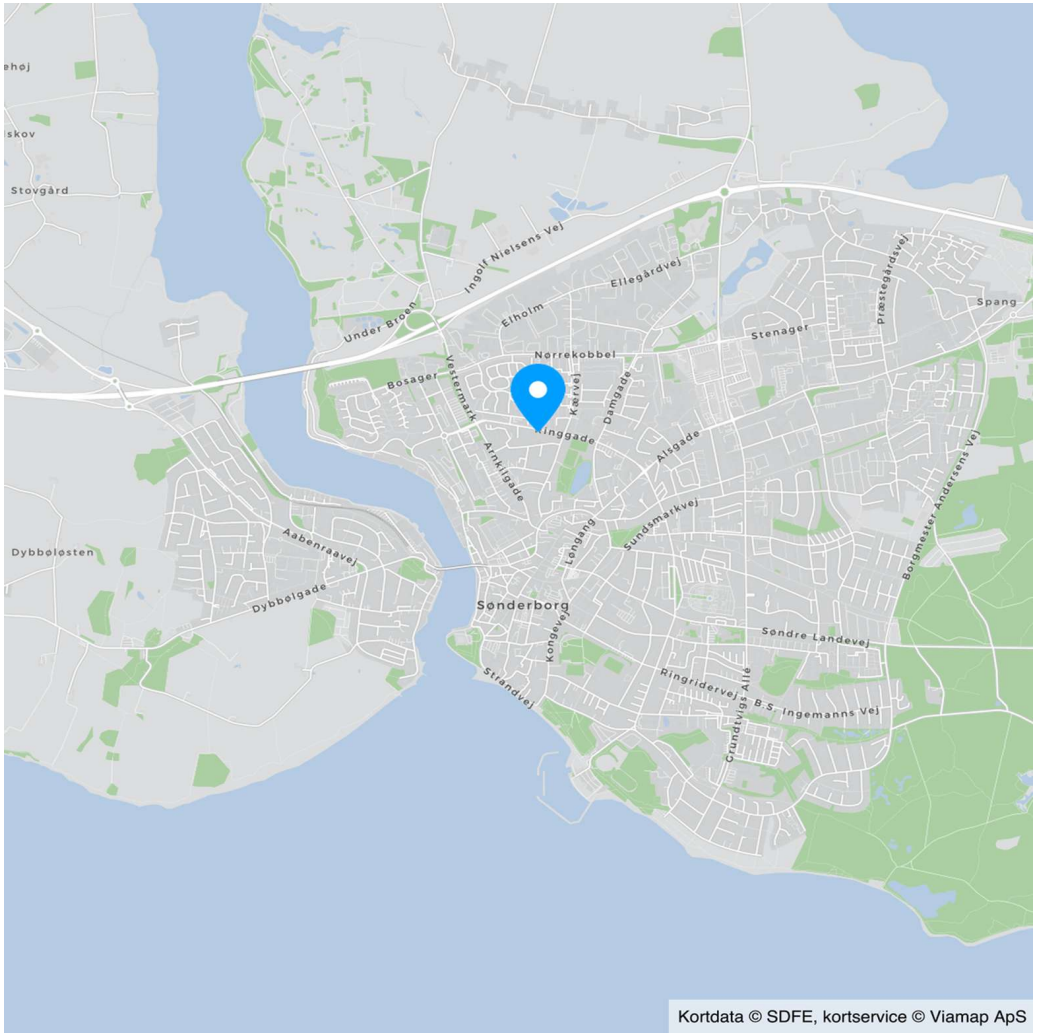
Stueplan



1.Sal



Vejledende plantegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	3311 Sønderborg
BFE-nr.:	5783640
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	699 m²
Boligareal i alt:	181 m²

Øvrige arealer:

Carport:	51 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: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer
Kommuneplan 4.2.001.B - Boligområde ved Nyvang og Lysvang
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

Anvendelsesbegrænsninger
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030:
https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.637 Forbrug: 19 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 6.958,26 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.693
Grundskyld	kr.	6.275
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	164
Husforsikring	kr.	5.165
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.978

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	4.032.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 24.06.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.792.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000
Nr. 4: hovedstol kr. 779.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Rådhustorvet