

REAL



Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	1.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.191	Grund m ²	872
Byggeår	1978	Energimærke	A2010 + A2010

Sagsnr. **436-6949**

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: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026



Velholdt villa med solceller og et flot energimærke A2010 på naturskønne Kegnæs

På Storetoft 20 på Kegnæs venter en indbydende og velholdt villa, hvor en god planløsning, moderne energiløsninger og naturskønne omgivelser går hånd i hånd. Villaen rummer 121 veldisponerede boligkvadratmeter og er løbende moderniseret, så den i dag fremstår som et indbydende hjem med blandt andet solceller, luft-til-vand varmepumpe og et flot energimærke A2010. Hertil kommer en dejlig placering for enden af en lukket vej, hvor naturen fylder i hverdagen, og stranden ligger inden for kort afstand.

Man ankommer tørskoet fra carporten direkte til den lyse og rummelige entré, hvor der er god plads til overtøj og hverdagens praktiske opbevaring. Herfra fortsætter man ind i boligens store og lyse stue, som udgør det naturlige samlingspunkt. Her er rigelig plads til både en hyggelig sofaafdeling og et stort spisebord, mens dobbeltdørene åbner direkte ud til terrassen og den idylliske have og skaber en god forbindelse mellem inde- og udelivet.

Boligens spisekøkken fremstår lyst og velholdt med gode arbejdsforhold og plads til et mindre spisebord, hvor morgenkaffen eller hverdagens måltider kan nydes. Herudover byder villaen på tre værelser med gode indretningsmuligheder. Det ene værelse har adgang til et praktisk loftrum samt eget badeværelse, mens der ved de øvrige to værelser findes et separat toilet.

Udenfor fortsætter de gode rammer. Carporten har et integreret udhus med god plads til både vaskefaciliteter og opbevaring, og på grunden findes desuden flere udhuse, et drivhus og et legehuse. Haven er hyggeligt anlagt med flere dejlige terrassemiljøer, hvor der er mulighed for at finde en god plads til både afslapning, grillmiddage og hyggelige stunder med familie og venner.

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: Martin Skinner Tolbøl



Adresse: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026

Beliggenheden på Kegnæs er oplagt til jer, der sætter pris på natur, luft omkring jer og nærheden til vandet. Halvøen er omgivet af kyst og byder på flere bade-, fiske- og surferstrande samt åbne landskaber og gode muligheder for friluftsliv. Fra Storetoft 20 er der kort afstand til stranden, mens man samtidig har Sydals' øvrige byer og faciliteter inden for overskuelig rækkevidde. Her får man således en skøn kombination af naturskønne omgivelser, privatliv og en velfungerende bolig med moderne energiløsninger.

Adresse: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

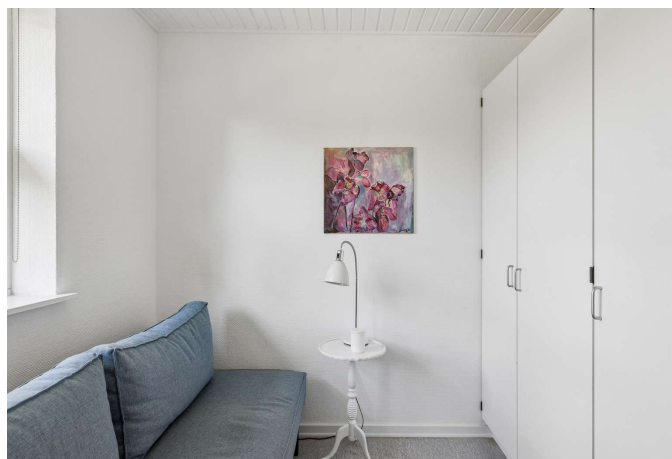
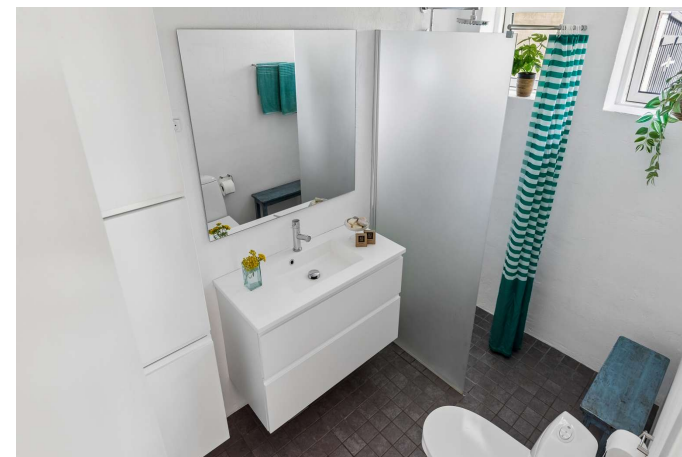
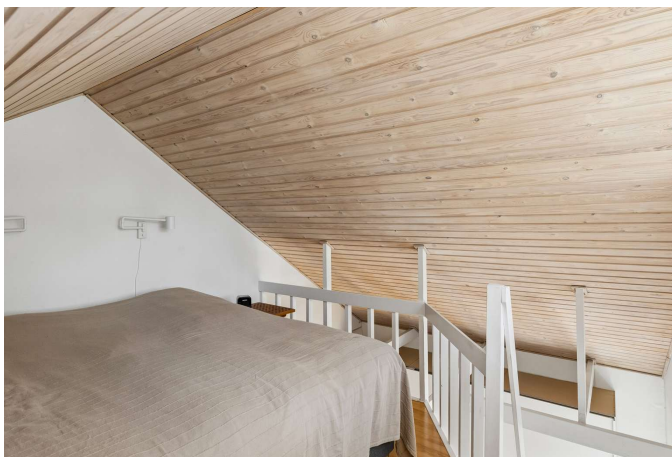
Dato: 22.08.2026



Adresse: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026



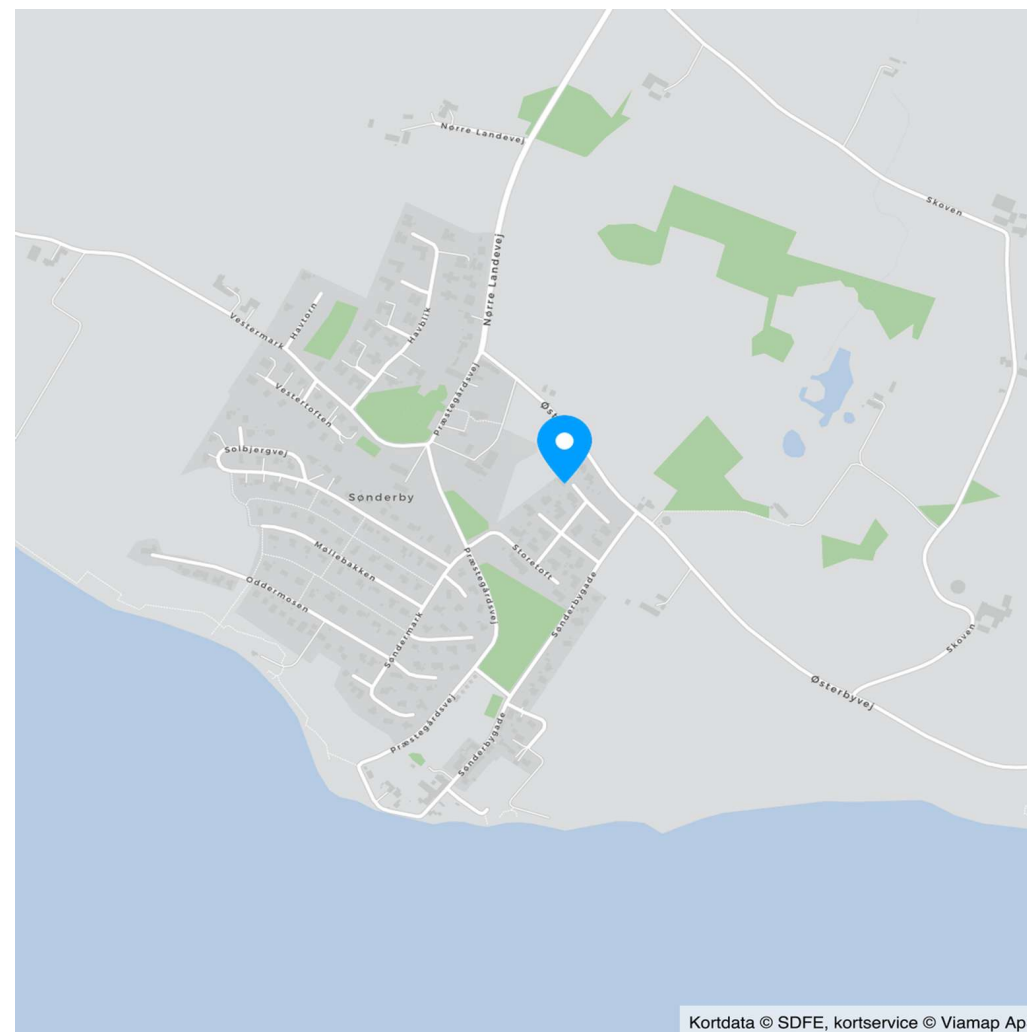
Adresse: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 402 Sønderby, Kegnæs
BFE-nr.: 5286733
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1978

Arealer**

Grundareal: 872 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Carport: 48 m²
Drivhus: 6 m²
Udhus: 38 m²
Udhus: 8 m²
Udhus: 3 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 657.000
Grundværdi: 180.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 525.600
Grundlag for grundskyld: 144.000

** 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: 07.05.1980 - Lokalplan nr. KE2

Planer

Kommuneplan 3.4.001.B - Boligområde Storetoft i Sønderby
Lokalplan KE 2 - Boligområdet Storetoft på Kegnæs
Plan - Område i Sønderby

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 (Gram), Emhætte (Asko), Kogeplade (Blomberg), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Fryser (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen omfatter solcelleanlæg til en værdi af maksimalt 150.000 kr., alt inklusive uanset værdien på anlægget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 3.772 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens 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 A2010 + A2010



Adresse: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
2.681
1.944
3.681
671
157
5.161

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.199.000
kr. 9.050
kr. 7.507
kr. 1.215.557

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

14.294

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: Storetoft 20, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6949
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 22.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 2: hovedstol kr. 505.000
Nr. 3: hovedstol kr. 310.000
Nr. 4: hovedstol kr. 190.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Solcelleanlæg

Der er på ejendommen registreret et 6 kW solcelleanlæg.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Bygning 4 Udhus: Bygningen er opført uden byggetilladelse.
Bygning 5 Legehus: Bygningen er opført uden byggetilladelse.
Bygning 6 Udhus: Bygningen er opført uden byggetilladelse.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

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.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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