



REAL

Stenderup 12, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	175
Kontant	1.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.773	Grund m ²	1.204
Byggeår/ombygget	1870/2000	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6961**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Stenderup 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6961
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 14.09.2026



Rummelig og moderniseret familievilla med stor garage og gode udhusfaciliteter

På Stenderup 12 venter en indbydende familievilla, hvor boligen, de grønne omgivelser og de mange gode ekstra faciliteter tilsammen skaber nogle perfekte rammer for familielivet. Her får du 175 bolig m² fordelt over to etager, en god og funktionel planløsning, lyse opholdsrum og en dejlig have, der åbner sig mod de omkringliggende marker. Dertil kommer flere garage-, værksteds- og udhusbygninger, som giver ejendommen en helt særlig fleksibilitet.

Entréen byder velkommen med et lyst og indbydende udtryk samt god plads til overtøj og opbevaring. I forlængelse af entréen findes plads til vaskefaciliteter, så funktionaliteten er tænkt godt ind fra første skridt. Herfra bevæger man sig naturligt videre ind i hjemmets opholdsafdeling, hvor køkken og stue ligger i god forbindelse med hinanden. Køkkenet fremstår velholdt og funktionelt med god opbevaringsplads og mulighed for at indrette en hyggelig spiseplads efter behov.

I forlængelse af køkkenet finder man den store og lyse stue, som bliver et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Her er god plads til både spisebordet, hvor familien kan samles omkring måltiderne, og et hyggeligt sofaområde til de mere afslappede stunder. Fra stuen er der direkte udgang til terrasse-miljøerne, og på de lune dage kan døren stå åben, så opholdsrummet næsten smelter sammen med haven. Det giver en dejlig sammenhæng mellem inde- og udelivet og gør terrasserne til en naturlig forlængelse af boligen.

Stueetagen rummer desuden et godt og rummeligt soveværelse samt et lyst badeværelse med separat bruseniche. Indretningen gør det muligt at have forældresoveværelset i stueplan, mens førstesalen kan danne sin egen afdeling for børnene. Her venter tre gode værelser omkring et stort repos, som tilfører etagen ekstra luft og giver mulighed for at indrette eksempelvis et legehjørne eller en hjemmearbejdsplads.

Forsættes 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: Stenderup 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6961
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 14.09.2026

Udenfor boligen fortsætter de mange muligheder. Ejendommen råder over to garager, hvoraf den ene er etableret i 2023 og ligger i forbindelse med et tilhørende udhus, mens den anden ligger i direkte forbindelse med et stort værksted med eget toilet. Hertil kommer en dobbelt carport fra 2019, så der er særdeles gode forhold til biler, opbevaring, hobby og projekter.

I forbindelse med terrassemiljøerne ligger desuden et lyst udhus fra 2020, som føles som en naturlig del af udelivet og byder på et hav af anvendelsesmuligheder. Netop samspillet mellem huset, terrasserne og de ekstra bygninger er med til at give ejendommen sin helt særlige anvendelighed.

Haven danner en skøn ramme omkring hjemmet med god plads til både leg, afslapning og lange sommerdage under åben himmel. Terrassemiljøerne indbyder til grillmiddage og hyggelige stunder, mens haven mod de åbne marker understreger den naturskønne stemning omkring ejendommen. Her får man luft omkring sig og naturen helt tæt på, samtidig med at Sønderborg og hverdagens tilbud fortsat er inden for overskuelig afstand.

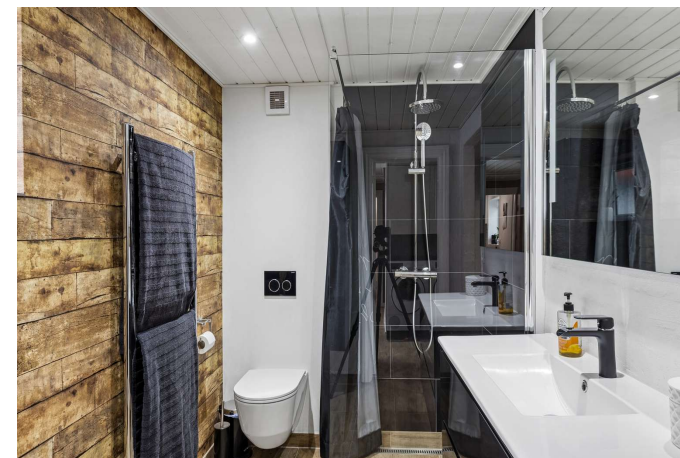
Området egner sig godt til familielivet med adgang til skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder inden for kort køreafstand. Samtidig byder nærområdet på grønne landskaber, små veje og gode muligheder for ture ud i naturen, mens Sønderborgs brede udvalg af butikker, sport, kultur og øvrige faciliteter nemt kan nås.

Stenderup 12 er derfor mere end blot en rummelig villa – det er en ejendom, hvor den gode familiebolig, haven, de åbne omgivelser og de mange anvendelsesmuligheder udenfor huset tilsammen skaber nogle skønne og fleksible rammer om hverdagen.

Adresse: Stenderup 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6961
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

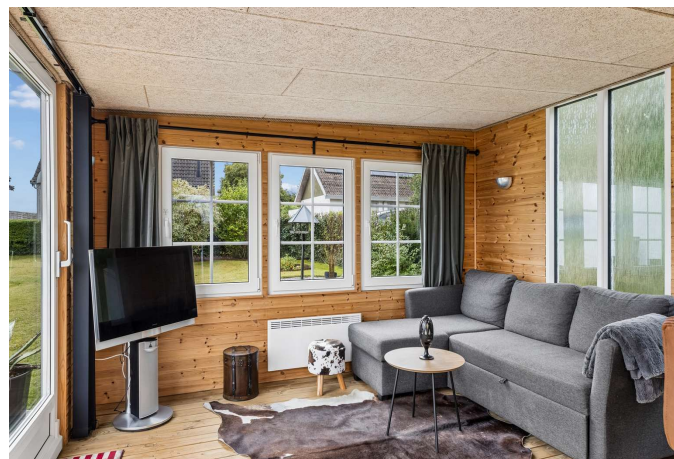
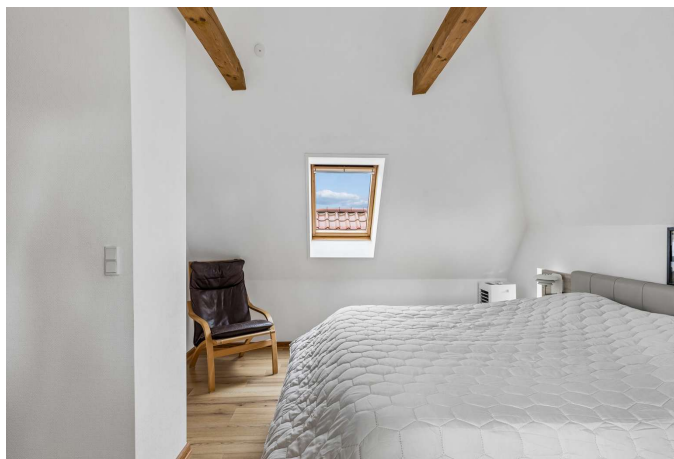
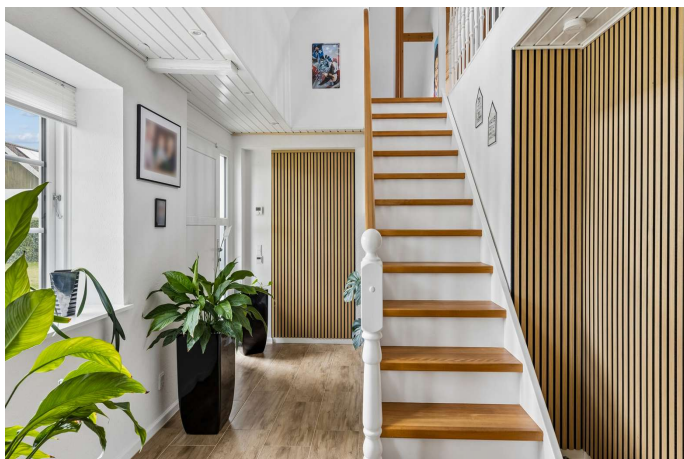
Dato: 14.09.2026



Adresse: Stenderup 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6961
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 14.09.2026



Adresse: Stenderup 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6961
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 14.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Stenderup 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6961
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 34 Stenderup, Nybøl
BFE-nr.: 5280569
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1870/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.294.000
Grundværdi: 392.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.035.200
Grundlag for grundskyld: 313.600

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Køle/fryseskab (Gram), Kogeplade (Voss), Mikrobølgeovn (Miele), Køleskab (Bosch), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 1.204 m²
Boligareal i alt: 175 m²

Øvrige arealer:
Garage: 75 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 5.2.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stenderup.

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>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stenderup 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6961
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.800 Forbrug: 375 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ovenstående varmeudgift suppleres af varmpumpe med en årsudgift på kr. 7.500 jf. energimærket.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Der er på BBR registreret 6 værelser men der findes kun 5 på ejendommen.

Varmepumpen er ikke registreret som supplerende varmekilde på BBR

Toilet i garagen er ikke registreret på BBR

Udhus, dobbelt carport, container, garage ved container er ikke registreret på BBR

Olietank

Der er registreret en olietank i drift på ejendommen.

Antenne- og internet

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.

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 salgsoptillingens 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 B

Følgende medfølger ikke i handlen

Pengeskab, sauna, lift i gulvet i værksted, værktøjsstativ og rullegitter



Adresse: Stenderup 12, 6400 Sønderborg			Sagsnr.: 436-6961		Dato: 14.09.2026	
Kontantpris: kr. 1.999.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.773			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.280	Kontantpris		kr.	1.999.000
Grundskyld	kr.	4.234	Tinglysningsafgift af skødet		kr.	13.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie		kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	441	I alt		kr.	2.022.267
Rottebekæmpelse	kr.	180	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			
Husforsikring	kr.	7.464				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	21.278		

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: Stenderup 12, 6400 Sønderborg Kontantpris: kr. 1.999.000		Sagsnr.: 436-6961 Ejerudgift/md.: kr. 1.773	Dato: 14.09.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.		<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 1: hovedstol kr. 680.000 Nr. 2: hovedstol kr. 114.000 Nr. 3: hovedstol kr. 250.000 Nr. 4: hovedstol kr. 58.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



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 Rådhusstorvet