



REAL

Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	189
Kontant	5.599.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.595	Grund m ²	886
Byggeår	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6834**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026



En af de sjældne - villa med havudsigt på Guldkysten i Sønderborg

På en af Sønderborgs mest eftertragtede adresser – på den attraktive Guldkyst – ligger denne skønne villa på hele 189 veludnyttede boligkvadratmeter. Her får I en sjældent udbudt beliggenhed, hvor vandet bliver en naturlig del af hverdagen, og hvor I bor i "slå-brok"-afstand til kysten med udsigt over vandet og nærhed til alt det, der gør området så eftertragtet.

Allerede når man kører op ad vejen med vandet som smuk kulisse, fornemmer man den helt særlige stemning. Ejendommen ligger tilbagetrukket og præsenterer sig flot og diskret fra vejen. Forhaven tager smukt imod og leder videre frem til boligens indgang.

Indenfor bydes I velkommen i en indbydende entré, som åbner op til husets naturlige samlingspunkt – den lyse og rummelige stue og spisestue i åben forbindelse. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en skøn sammenhæng mellem ude og inde. Her er god plads til både det hyggelige sofaområde og det store spisebord, hvor familie og gæster kan samles.

Ved spisestuen ligger det lyse og velholdte Vordingborg-køkken, som fremstår både funktionelt og indbydende. Ved køkkenet findes desuden et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter og hverdagens behov.

Fra stueområdet træder man videre ind i den dejlige udestue, som forlænger opholdsarealet og skaber en skøn overgang til haven. Herfra er der direkte udgang til terrassemiljøerne og den velanlagte have.

Boligens værelsesafdeling består af et stort soveværelse, to gode værelser samt et lyst og tidløst badeværelse. Herudover rummer boligen et stort disponibelt opholdsrum med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten drømmen er ekstra stue, aktivitetsrum, værelse eller noget helt fjerde. Her er det kun fantasien, der sætter grænser. **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: Jesper Seeberg Haurum



Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026

Dertil kommer et ekstra gæstetoilet samt en praktisk bagindgang, som gør hverdagen nemmere.

Udendørs fortsætter de gode oplevelser. Haven er flot anlagt og byder på flere skønne terrassemiljøer, hvor solen kan nydes dagen igennem og med kig til vandet som en smuk ramme om udelivet.

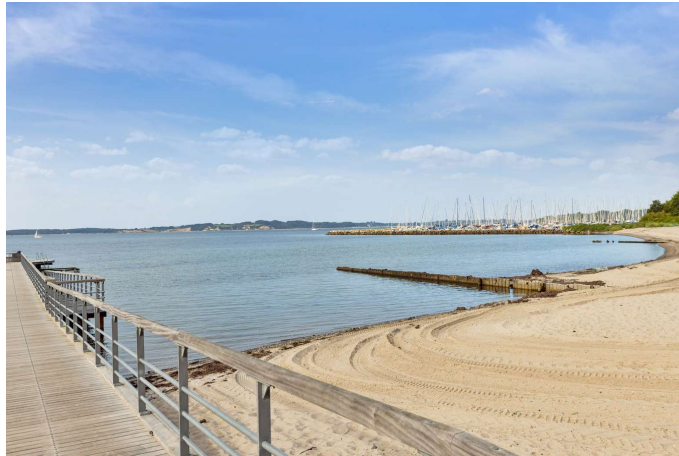
Beliggenheden på Guldkysten i Sønderborg er helt unik og området er særdeles familievenligt med gode stisystemer, legepladser og fritidsaktiviteter for både børn og voksne. Du bor i gåafstand til Sønderskoven, lystbådehavnen, tennis- og padelbaner i Kurhusskoven samt stranden, som du kan nå i "slåbrok-afstand". Her er alle hverdagens fornødenheder inden for rækkevidde, samtidig med at du bor i rolige, naturskønne omgivelser.



Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026



Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026



Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026

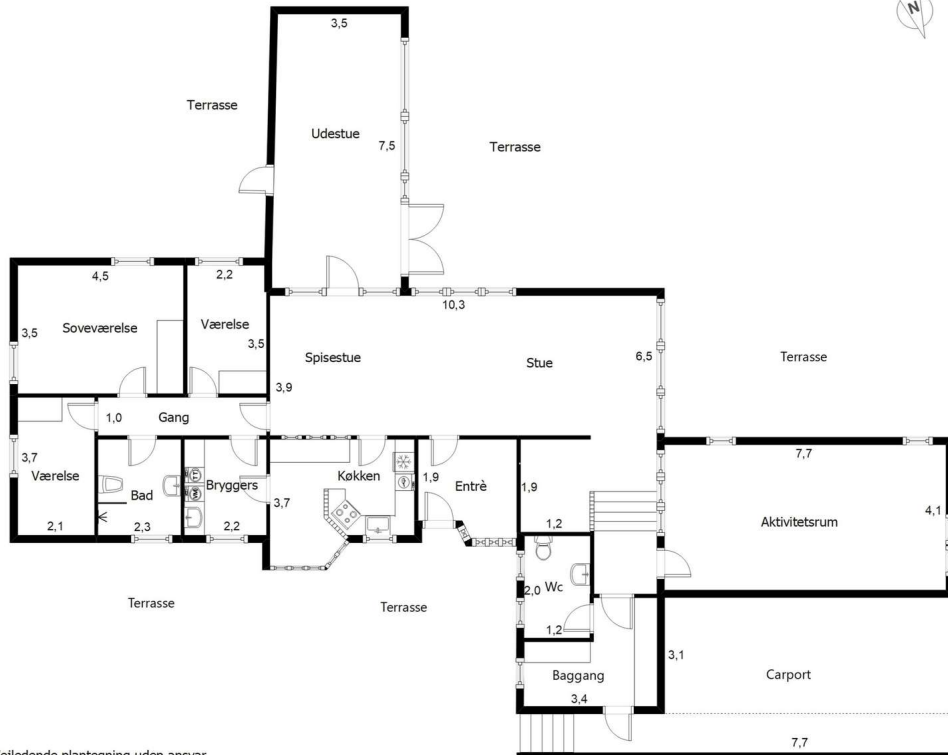




Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

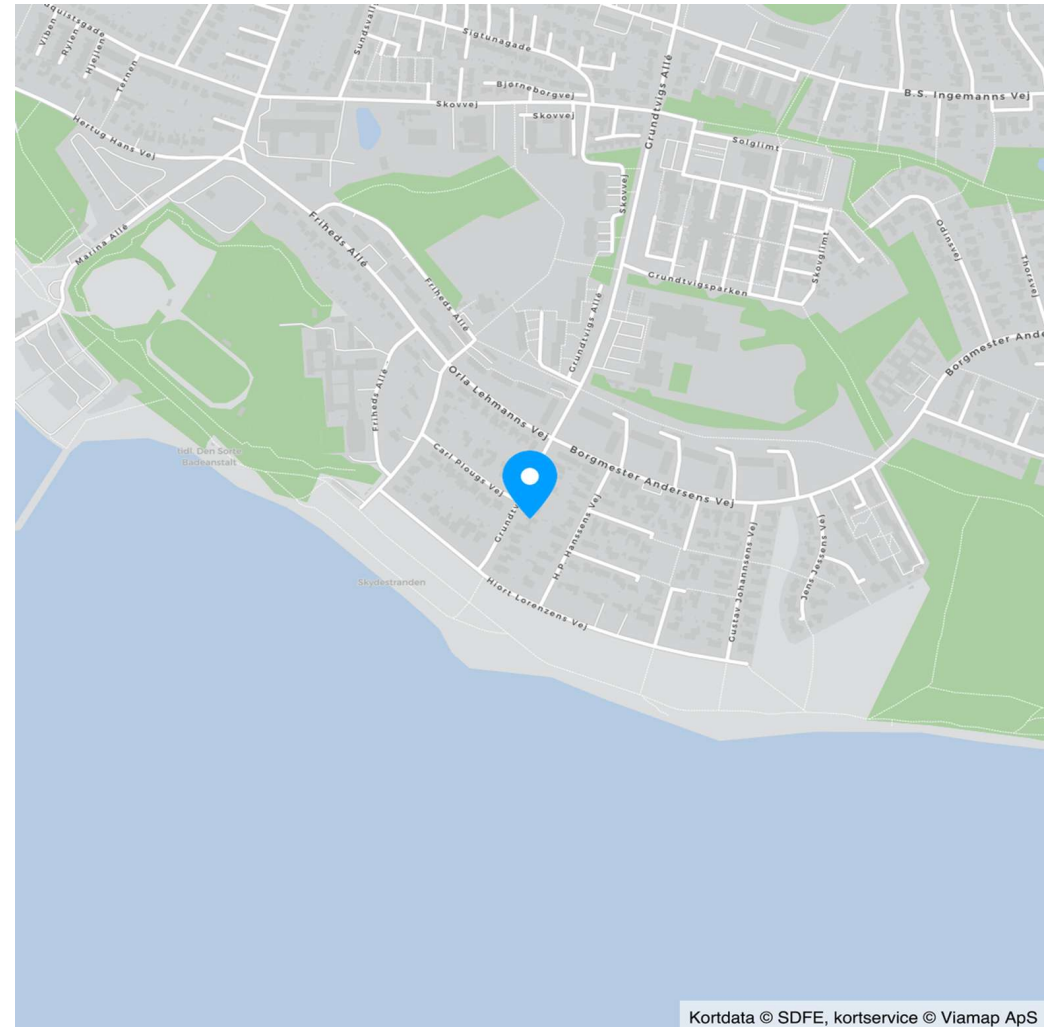
Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 4025 Sønderborg
BFE-nr.: 5784346
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.139.000
Grundværdi: 1.801.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.511.200
Grundlag for grundskyld: 1.440.800

Arealer**

Grundareal: 886 m²
Boligareal i alt: 189 m²

Øvrige arealer:
Carport: 33 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: 15.08.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan - Boligområde ved Carl Plougs Vej
Kommuneplan 4.3.006.B - Boligområde ved H.P.Hanssens Vej og Gustav Johannsens Vej
Lokalplan 3-0611 - Hiort Lorenzens Vej

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):

Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Udestue: Bygningen er ikke anført i BBR
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR
Skur: Bygningen er ikke anført i BBR

Olietank

Der er registreret en nedgravet og afblændet olietank 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 33 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 18.138,75 for 2025.

Vand: Alment 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 salgsopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.807
Grundskyld	kr.	19.451
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	205
Husforsikring, anslået	kr.	7.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	5.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	5.645.199

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. 43.144

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: Grundtvigs Alle 12, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.599.000

Sagsnr.: 436-6834
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.400.000

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 Rådhusørstvet