



REAL

Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	1.499.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.412	Grund m ²	884
Byggeår/ombygget	1975/1976	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6799**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026



Stor villa med spændende planløsning

Velkommen til Højlund 51 i Vester Sottrup – en rummelig og velholdt villa med en spændende planløsning og hele 170 veldisponerede boligkvadratmeter. Her får I masser af plads til både familie- og hverdagsliv samtidigt med at I bor blot ca. 7 minutters kørsel til Sønderborg centrum. Allerede ved ankomsten mærker man boligens rummelighed. I træder ind i en stor og indbydende entré med god plads til overtøj i de indbyggede skabe. Herfra fører den centrale gang jer videre gennem huset, hvor den fine spindeltrappe binder boligens etager sammen.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne og velholdte køkken-alrum. Her er der rigelig plads til både spiseafdeling og opholdsstue, som trods den åbne forbindelse opleves naturligt opdelt. Fra alrummet er der direkte udgang til en skøn terrasse og have, hvor træerne danner et roligt bagtæppe. Fra køkkenet er der desuden adgang til et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter. Stueplan byder også på et gæstetoilet. På førstesalen fortsætter den gode rumfornemmelse med endnu en stor stue, hvorfra der er udsigt over haven samt udgang til svalegang hvor udelivet kan nydes. Herudover finder I tre gode værelser – hvoraf to ligeledes har udgang til en svalegang – samt et badeværelse, der fuldender etagen.

Udendørs får I gode rammer til både hverdag og fritid. Her er en dobbelt carport samt et udhus – perfekt til gør-det-selv-projekter eller opbevaring. Haven byder på flere hyggelige terrasse miljøer, hvor I kan nyde solen og de rolige omgivelser.

Beliggenheden i Vester Sottrup er ideel for jer, der ønsker fredelige omgivelser uden at gå på kompromis med nærhed til byen. Her er kort afstand til indkøb, skole og daginstitutioner, og med den korte køretur til Sønderborg har I nem adgang til byens mange faciliteter, uddannelsesmuligheder og arbejdspladser. En villa med masser af plads og spændende indretning – klar til at danne rammen om jeres næste hjem.

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

Adresse: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026



Adresse: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026



Adresse: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

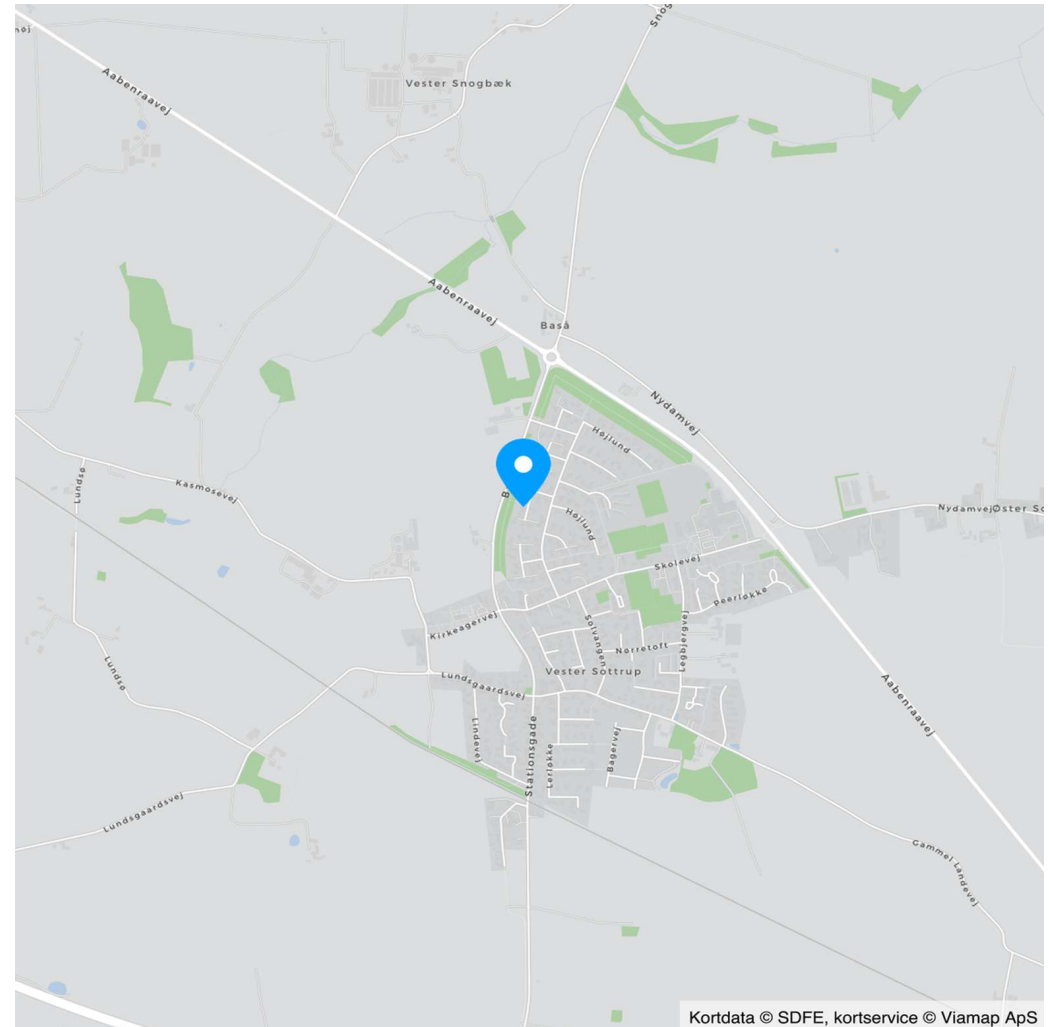
Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 763 Sottrup Ejerlav, Sottrup
BFE-nr.: 5281352
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1975/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.293.000
Grundværdi: 320.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.034.400
Grundlag for grundskyld: 256.000

Arealer**

Grundareal: 884 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 m²
Udhus: 18 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: 24.10.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, parkering mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 5.1.001.B - Boligområde ved Højlund
Lokalplan 33-533 - Boligområde og offentligt område i Vester Sottrup

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 (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Gram), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (Hoover), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Varmepumpen

Varmepumpen på ejendommen er lejet og der betales 779,86 kr. pr. måned.

Arealer:

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR
Udhus: Bygning 3 indgår under bygning 2.
Carport: Carport er registreret som garage

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 5.542 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	5.275
Grundskyld	kr.	3.456
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	161
Leje af varmepumpe	kr.	9.360
Husforsikring	kr.	7.008
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.941

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
I alt	kr.	1.518.644

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

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: Højlund 51, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6799
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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