

REAL



Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	157
Kontant	2.199.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.875	Grund m ²	736
Byggeår	1971	Energimærke	F

Sagsnr. **436-6925**

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: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 02.08.2026



Præsentabel 1-plansvilla med garage og en attraktiv beliggenhed i Sønderborg

På Dyrehaven 3 i Sønderborg venter en præsentabel og indflytningsklar villa med hele 157 veldisponerede boligkvadratmeter samlet i ét plan. Ejendommen ligger i et roligt kvarter i Sønderborg, hvor I bor tæt på skov og natur, samtidig med at alle hverdagens fornødenheder findes inden for kort afstand.

Allerede ved ankomsten mødes I af en indbydende ejendom med en velanlagt indkørsel og flot beplantning, der skaber et præsentabelt førstehåndsindtryk. Indenfor bydes I velkommen i entréen og den centrale, lyse fordelergang, som på praktisk vis giver adgang til boligens forskellige afdelinger.

Den store og lyse vinkelstue udgør boligens naturlige samlingspunkt. Her sørger de store vinduespartier for et dejligt lysindfald, mens rummets gode størrelse giver rig mulighed for at indrette både en hyggelig opholdsafdeling og en rummelig spise-stue. Det velholdte spisekøkken fremstår lyst og funktionelt med god plads til hverdagens madlavning. Køkkenets placering gør det desuden muligt at åbne op ind mod stuen og skabe et åbent køkkenalrum hvis det ønskes.

Ved køkkenet ligger det praktiske bryggers med egen indgang, gode opbevaringsmuligheder og plads til vaskefaciliteter – en funktionel løsning, der gør hverdagen lidt nemmere. Boligen byder desuden på fire gode værelser, som giver plads til både børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et rummeligt badeværelse med bruseniche samt et gæstetoilet, der er praktisk placeret ved entréen.

Udendørs venter en skøn og indbydende have med flot beplantning, som skaber hyggelige og grønne rammer omkring ejendommen. Haven byder på flere gode terrassemiljøer, hvor solen og udelivet kan nydes på forskellige tidspunkter af dagen. **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: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 02.08.2026

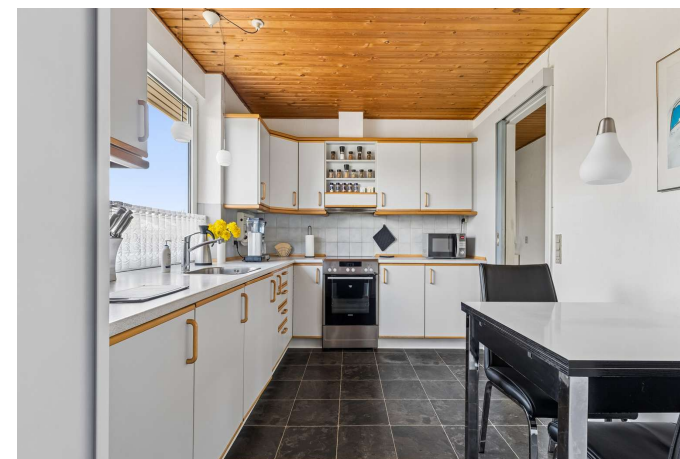
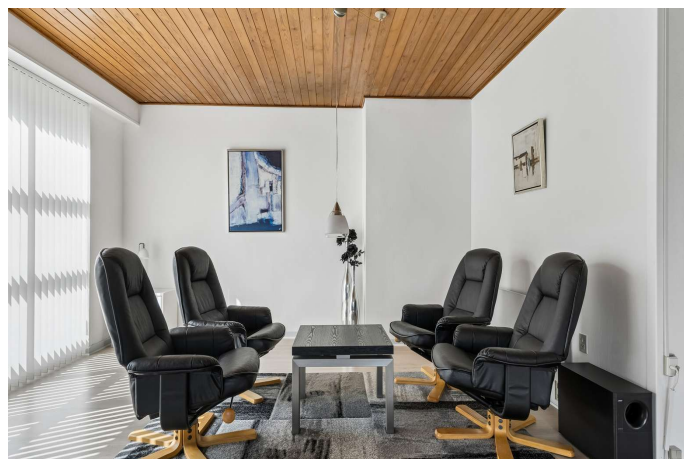
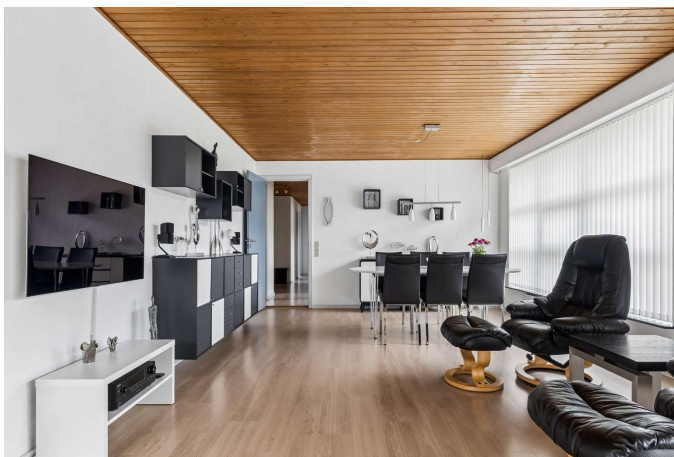
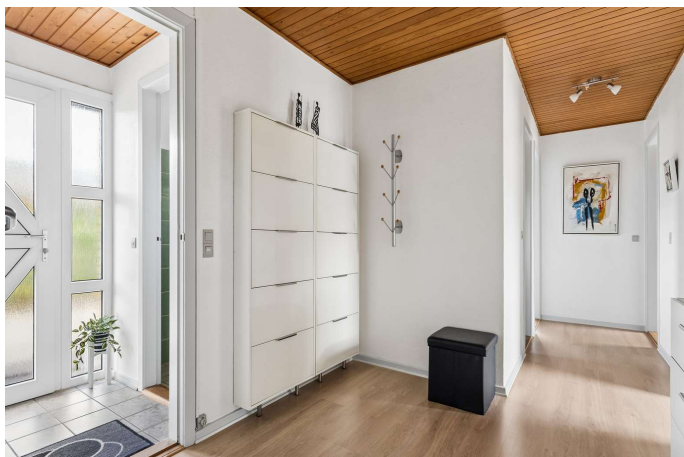
Derudover får I både garage og skur med god plads til bilen, haveredskaber og opbevaring.

Området omkring Dyrehaven byder på en attraktiv kombination af grønne omgivelser og en central placering i Sønderborg. Her bor I tæt på skov, natur og gode muligheder for friluftsliv, samtidig med at indkøb, skole, fritidsaktiviteter, bymidten og hverdagens øvrige fornødenheder findes inden for kort afstand.

Adresse: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

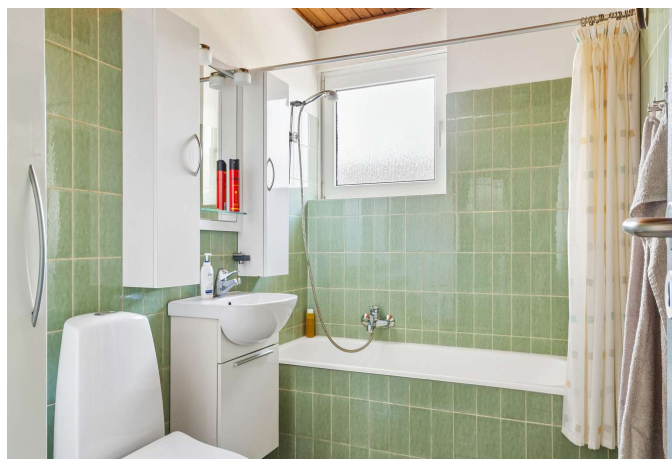
Dato: 02.08.2026



Adresse: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 02.08.2026

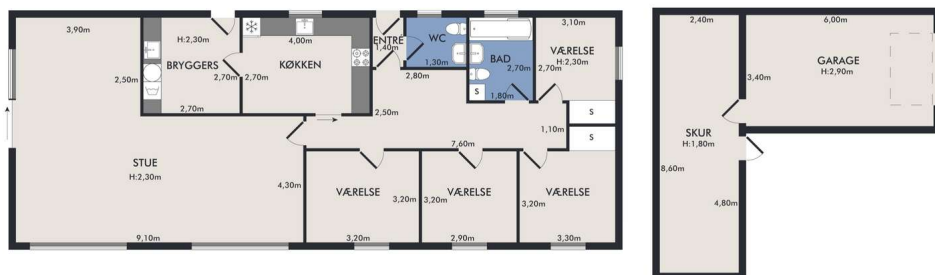


Adresse: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

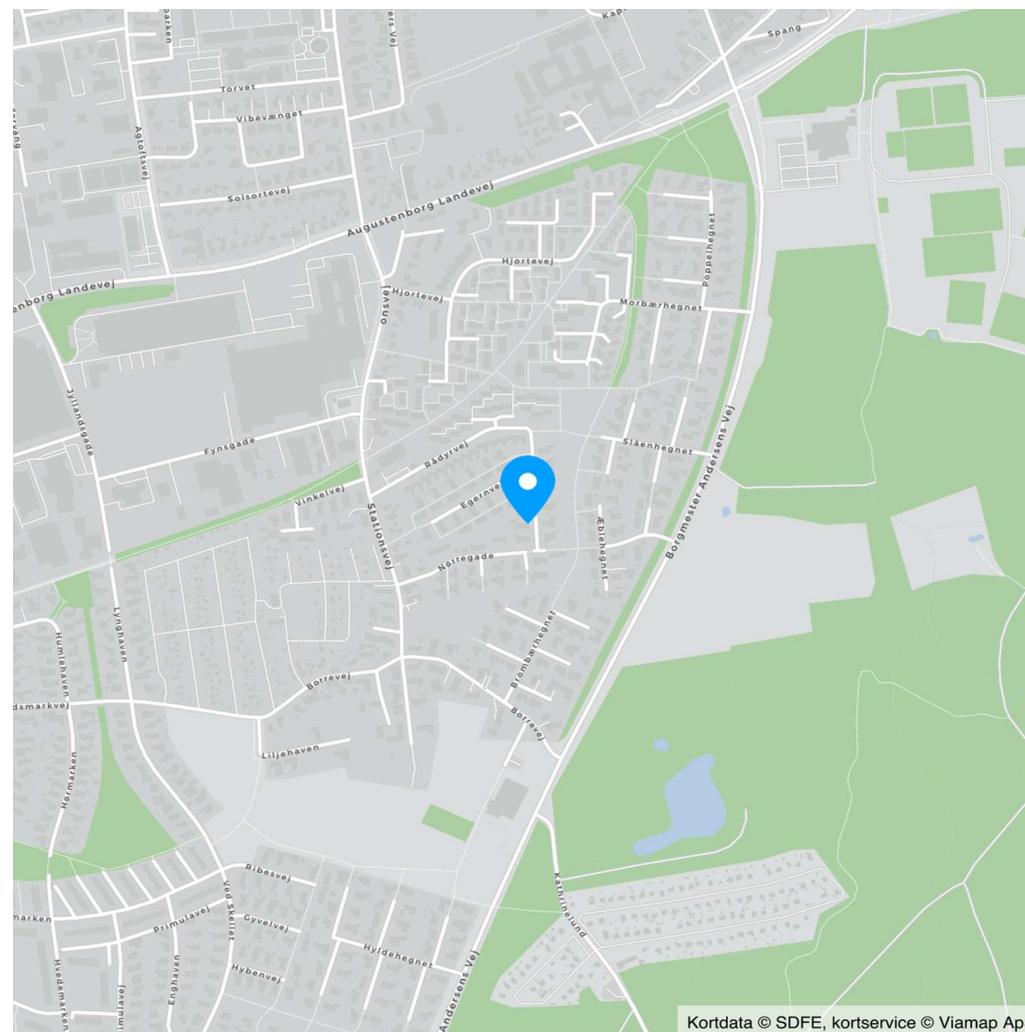
Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 02.08.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 02.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 528 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.: 5291762
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.689.000
Grundværdi: 614.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.351.200
Grundlag for grundskyld: 491.200

Arealer**

Grundareal: 736 m²
Boligareal i alt: 157 m²
Øvrige arealer:
Garage: 49 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: 18.12.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , fællesanlæg
- Nr. 2: 26.03.1974 - Byplanvedtægt nr. 16, Vedr 6, 417, 3049
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.4.008.B - Boligområde ved Æblehegnet, Dyrehaven, Morbærhegnet m.fl.
Lokalplan B 16 - Byplanvedtægt nr. 16 Et boligområde mellem Sundsmark og Ulkebøl

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), Komfur (Siemens), Emhætte (Gorenje), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Siemens), Fryser (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 02.08.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 28.000 Forbrug: 21.520 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at det faktiske el-forbrug til varme er 11.810 kWh 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 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 brand" og "undersøges nærmere"
Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Overdækning ved terrasse er ikke registreret på BBR

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.



Adresse: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg			Sagsnr.: 436-6925		Dato: 02.08.2026	
Kontantpris: kr. 2.199.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.875			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.891	Kontantpris		kr.	2.199.000
Grundskyld	kr.	6.631	Tinglysningsafgift af skødet		kr.	15.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie		kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	195	I alt		kr.	2.223.467
Husforsikring	kr.	5.099	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.	22.497		

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: Dyrehaven 3, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6925
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 02.08.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.085.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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