

REAL



Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	1.849.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.900	Grund m2	684
Byggeår/ombygget	1920/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6543**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende og rummelig stråtekt ejendom med et skønt gårdmiljø

Velkommen til Dybbøl Bygade 29 – en skøn, stråtekt og indflytningsklar ejendom på hele 157 boligkvadratmeter, som kombinerer charme, funktionalitet og en ideel beliggenhed for både børnefamilien og pendleren. Denne velholdte bolig rummer både børne- og forældreafdeling, og planløsningen sikrer plads og privatliv for hele familien. Indenfor bliver man mødt af en lys og indbydende entré, som leder videre ind i det store og hyggelige køkkenalrum. Her mødes man af et velindrettet køkken med god bordplads og opbevaringsmuligheder – ideelt til både madlavning og hverdagsliv. Alrummet og køkkenet ligger i åben forbindelse, men adskilles på fin vis af en lille halvmur, som skaber en naturlig opdeling mellem madlavning og spiseområde. Rummet har et skønt lysindfald, og i 2023 blev både gulvet og køkkenbordpladen slebet og lakeret.

I stueplan findes desuden et stort værelse, som enten kan bruges til kontor, gæsteværelse eller børneværelse. Fra alrummet er der adgang til et praktisk bryggers med bordplads, skabe og plads til vaskefaciliteter under bordpladen – herfra er der udgang til en af boligens mange terrasser. I den ene ende af huset ligger to store værelser – det ene med udgang til haven og terrasse, hvilket gør det ideelt som forældreafdeling, teenageafdeling eller stue. Tæt på værelserne finder man et flot, lyst badeværelse, som blev moderniseret i 2024 med stilrene materialer. På førstesalen åbner hjemmet sig op til en lys og rummelig stue/repos, hvor der er plads til både tv-hjørne og legeområde. Et ekstra værelse findes også her, og har man brug for endnu et, er der mulighed for at etablere det.

Ejendommen omkranses af et charmerende og ugeneret gårdmiljø, som indbyder til leg, afslapning og hyggelige stunder. Her er flere terrasser, hvor solen kan nydes dagen lang, og en stor indkørsel giver adgang til en rummelig garage med masser af plads til både bil og opbevaring. Beliggenheden på Dybbøl Bygade er både rolig og centralt placeret. Du bor i Dybbøl skolens distrikt, som er kendt som den bedste folkeskole i kommunen, og både boldbaner, indkøbsmuligheder og daginstitutioner findes i kort gåafstand. Sønderborg centrum og de hyggelige caféer og butikker nås på bare 10 minutter i bil, ligesom strand og natur ligger lige i nærheden. For pendleren er der desuden hurtig adgang til motorvejen, hvilket gør daglig pendling nem og bekvem.

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: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 30.01.2026



Adresse: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

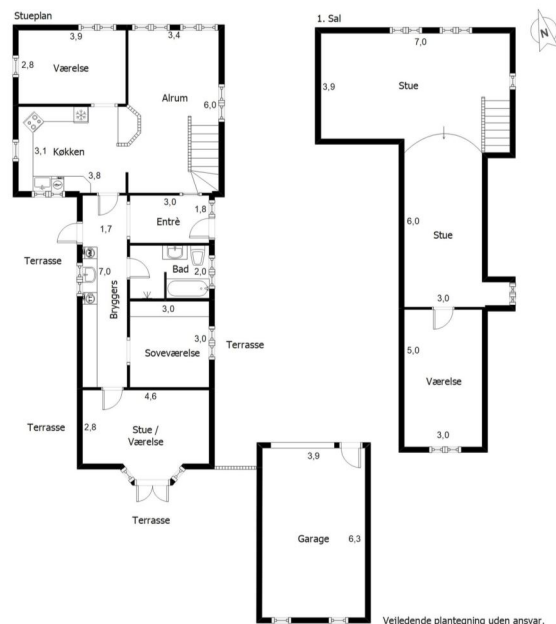
Dato: 30.01.2026



Adresse: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 30.01.2026



Adresse: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	52 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.:	5278213
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.663.000 kr.
Grundværdi:	431.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.330.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	344.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	684 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	51 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.12.1953 lbnr. 946156-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 21.04.1981 lbnr. 6172-45 Tillægstekst Lokalplan nr. J-800902
Nr. 3 lyst d. 19.06.1987 lbnr. 8543-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, rids C521

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. 11-8610 For et boligområde syd for Dybbøl Bygade
Lokalplan - Lokalplan nr. J 800902 For den østlige del af Dybbøl Landsby
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Dybbøl Bygade
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link : <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Miele, Emhætte - Witt, Kogeplader - Blomberg, Ovn - Blomberg, Opvaskemaskine - Blomberg, Vaskemaskine - Haier, Tørretumbler - Candy, Fryser - Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 16,53 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Bevaringsværdig

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 3

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.



Adresse: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.785	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.849.000
Grundskyld	kr.	4.655	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.475
Husforsikring	kr.	7.521	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.876.425
Rottebekæmpelse	kr.	155	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		22.797			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.939 md./ 119.262 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.055 md./ 96.662 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Dybbøl Bygade 29, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 436-6543
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 30.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	949.844	949.844	744.275	DKK	1	53.931	23,25	4,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Rådhusstræde