

REAL



Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	245
Kontant	5.999.000	Værelser	9
Ejerudgift	4.064	Grund m ²	931
Byggeår	1933	Energimærke	E

Sagsnr. **436-6613**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

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

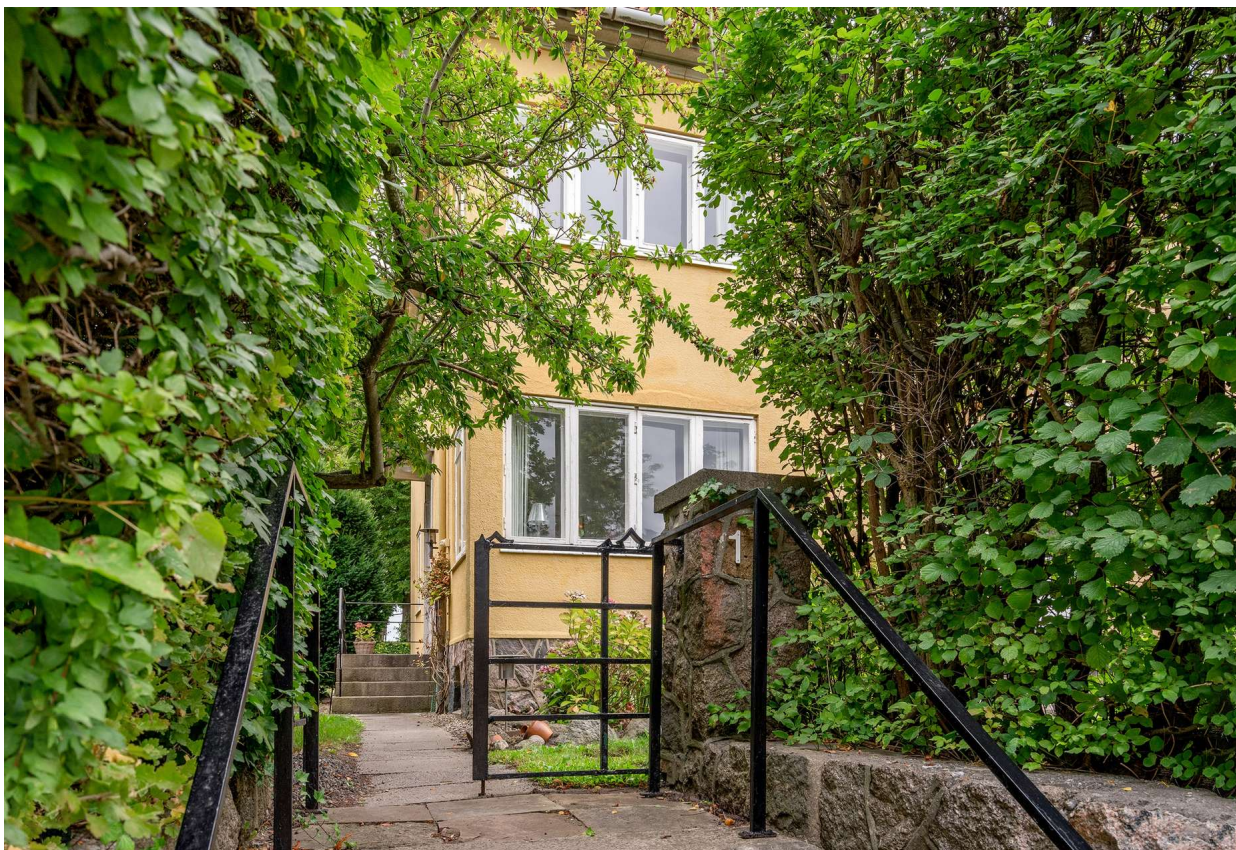
Salgsopstilling

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: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026



Herskabelig villa med sjæl, charme og en af byens bedste adresser

På Sundquistsgade 1 finder du en rummelig og stemningsfuld villa fra 1933 – beliggende på én af Sønderborgs mest attraktive adresser, få minutters gang fra strand, lystbådehavn, caféer og byliv. Her får du en ejendom med sjæl, originale detaljer og plads nok til både den store familie, udlejning eller måske Airbnb. Villaen er fuld af smukke originale træk, som vidner om husets historie og kvalitet: stuk og ornamentter, indbyggede skabe med fine udskæringer, terrazzo-gulv og sildebensparket – og i andre rum de klassiske pitch pine-planker. En ejendom med karakter og et enormt potentiale, som med nænsom renovering kan forvandles til en ægte perle.

Når du træder ind i entréen, bliver du straks mødt af den smukke trappe og forstue, hvor de originale detaljer træder flot frem. Herfra er der adgang til de herskabelige tre stuer en suite, som skaber en imponerende ramme for både hverdagsliv og gæster. I stueplan finder du desuden et badeværelse, køkken og to gode værelser – samt udgang til terrassen og den solrige have. På 1. sal fortsætter boligens mange muligheder. Her finder du to stuer, to værelser, badeværelse, toilet og køkken. Fra et af opholdsrummene er der udgang til en stor overdækket terrasse med udsigt over området og Ringriderpladsen – et fantastisk uderum med mange anvendelsesmuligheder. Kælderen er rummelig og funktionel med vaskerum og hele fem disponible rum, hvilket giver rig mulighed for opbevaring, hobbyrum eller værksted. Endelig byder ejendommen på et stort uudnyttet loftrum, hvor fantasien kan få frit spil. Grunden er solrig og ugeneret med en dyb have, hvor solen kan nydes dagen lang. Her er flere terrasser – blandt andet en med perfekt placering til aftensolen – og masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Ejendommen ligger i et af Sønderborgs mest eftertragtede kvarterer – i slåbrokafstand til stranden og vinterbadeklubben. Kurhusskoven ligger blot få minutters gang væk, hvor Sønderborg Tennisklub byder på ni baner og to padelbaner. Ved stranden finder du desuden den nyanlagte badebro samt udendørs træningsfaciliteter. På få minutters gåafstand når du også lystbådehavnen, hyggelige restauranter, shoppingmuligheder, caféer, vinbarer og havnemiljøet "Lille Nyhavn". Alt hvad hjertet kan begære – lige uden for døren.

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: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026

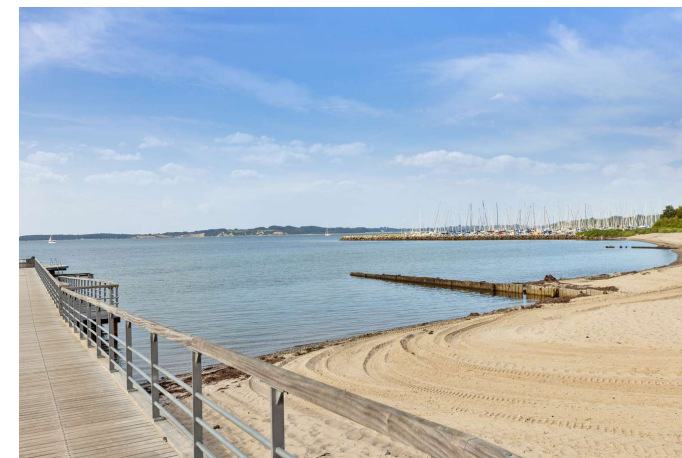
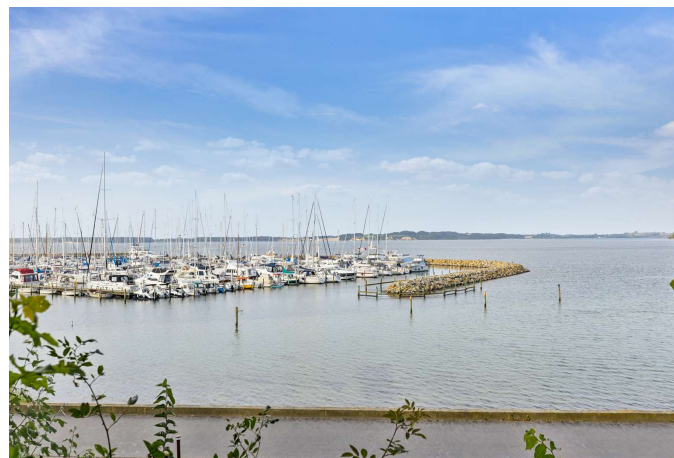




Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026

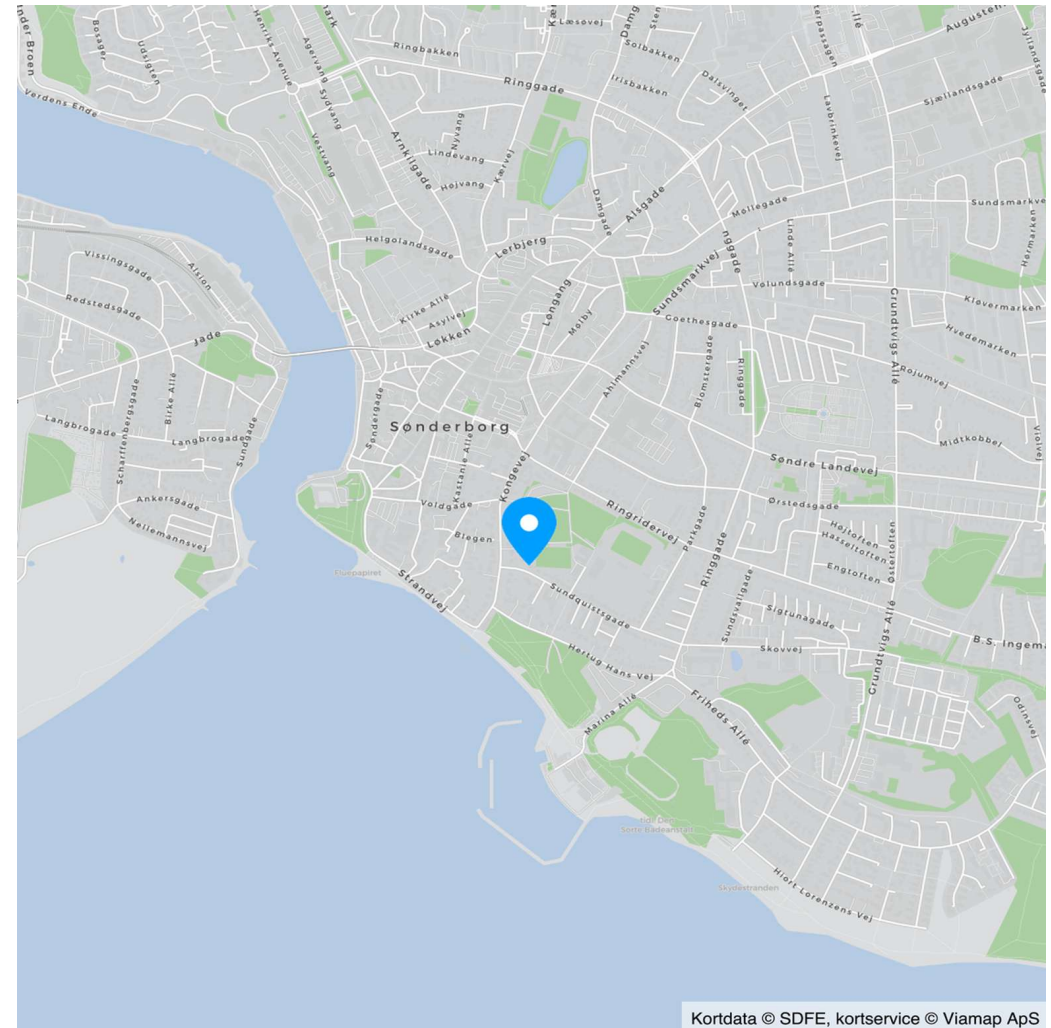




Adresse: Sundquistgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1516 Sønderborg
BFE-nr.: 5781827
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.518.000
Grundværdi: 1.449.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.614.400
Grundlag for grundskyld: 1.159.200

Arealer**

Grundareal: 931 m²
Boligareal i alt: 245 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 144 m²
Udhus: 5 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: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 2: 15.11.1991 - Lokalplan nr. 2-9010, Vedr 3702
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.2.007.B - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistsgade
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan 2-9010 - Lokalplan nr. 2-9010 For et område ved Kongevej, Sundquistgade og Hertug Hans Vej

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplan - Kongevejen mellem Strandvej og Østergade
Lokalplan - Ringriderpladsen og Stadion i Sønderborg By
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Ringriderpladsen
Plan - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistsgade - Tillæg
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan: <https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

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

Køleskab - Blomberg, Emhætte - Ukendt, Kogeplade - AEG, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine - LG, Tørretumbler - Blomberg, Fryser - Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 43.300 Forbrug: 213 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 27.477,94 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Arealer:

Garage: Bygningen er placeret på lejet matrikel.

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 udbydere.



Adresse: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.433	Kontantpris	kr.	5.999.000
Grundskyld	kr.	15.649	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.700
Rottebekæmpelse	kr.	162	I alt	kr.	6.054.550
Leje af grund med garage	kr.	100			
Husforsikring	kr.	10.741	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.767			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.584 md. / 379.004 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.527 md. / 306.328 år v/26,61 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Sundquistsgade 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 436-6613
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 24.03.2026

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