

REAL



Bosager 44, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	4.399.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.445	Grund m ²	728
Byggeår	1998	Energimærke	A2010

Sagsnr. **436-6848**

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: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026



Indflytningsklar 1-plansvilla med garage og solceller

Velkommen til Bosager 44 – en indflytningsklar og særdeles præsentabel 1-plansvilla på 155 veludnyttede boligkvadratmeter med integreret garage. Her får I en lys, rummelig og indbydende bolig med en gennemgående rød tråd og en gennemtænkt planløsning, der skaber en harmonisk og komfortabel ramme om hverdagen.

Allerede ved ankomsten mødes I af den flotte facade og den velanlagte forhøje, som på fineste vis understreger ejendommens velholdte og præsentable udtryk. Entréen leder videre til husets naturlige samlingspunkt – den store og lyse opholdsstue, hvor der er god plads til både afslappende hverdagsstunder og hyggelige sammenkomster med familie og venner. De store vinduespartier mod haven sikrer et skønt lysindfald dagen igennem og giver samtidig direkte adgang til de hyggelige terrasseområder.

Via dobbelte franske døre kommer I til det indbydende køkken-alrum, som fremstår lyst og funktionelt med køkkenø og god plads til spiseafdeling. Her er der skabt de perfekte rammer for både madlavning og samvær. Det tilstødende bryggers har egen indgang, gode arbejdsforhold og plads til vaskemuligheder, hvilket gør hverdagen både nem og praktisk.

Boligen er indrettet med separate værelsesafdelinger, hvilket giver en attraktiv opdeling mellem børn og voksne. Forældreafdelingen byder på et rummeligt soveværelse med eget badeværelse samt udgang til en overdækket terrasse, hvor morgenkaffen kan nydes i rolige omgivelser. I husets modsatte ende finder I tre gode værelser samt endnu et badeværelse – en ideel indretning til den moderne familie.

Udendørs venter en skøn og velanlagt have med flere hyggelige terrasseområder, hvor udelivet kan nydes fra morgen til aften. Her er der god plads til både afslapning, leg og hyggelige grillaftener. Den integrerede garage på 42 m² giver gode parkerings- og opbevaringsmuligheder, og boligen er desuden udstyret med solceller, som bidrager til en mere energieffektiv hverdag. **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: Martin Skinner Tolbøl



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026

Bosager 44 ligger attraktivt placeret i Sønderborg med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Området byder blandt andet på havnebad, kulturhus, wellness- og fitnessfaciliteter, gode restauranter samt Den Internationale Skole, hvilket gør beliggenheden særligt attraktiv for både børnefamilier og pendlere.



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026



Stue



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

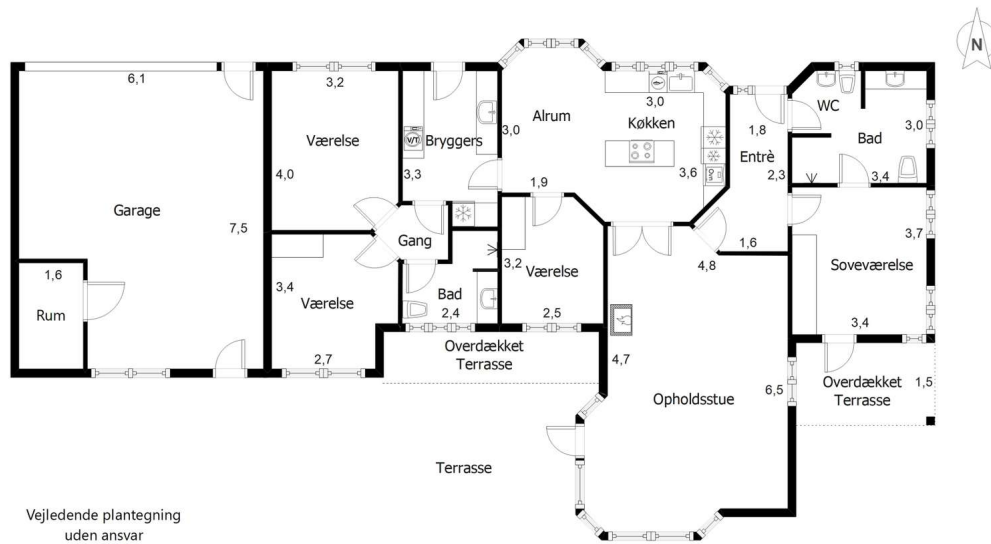
Dato: 15.06.2026



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

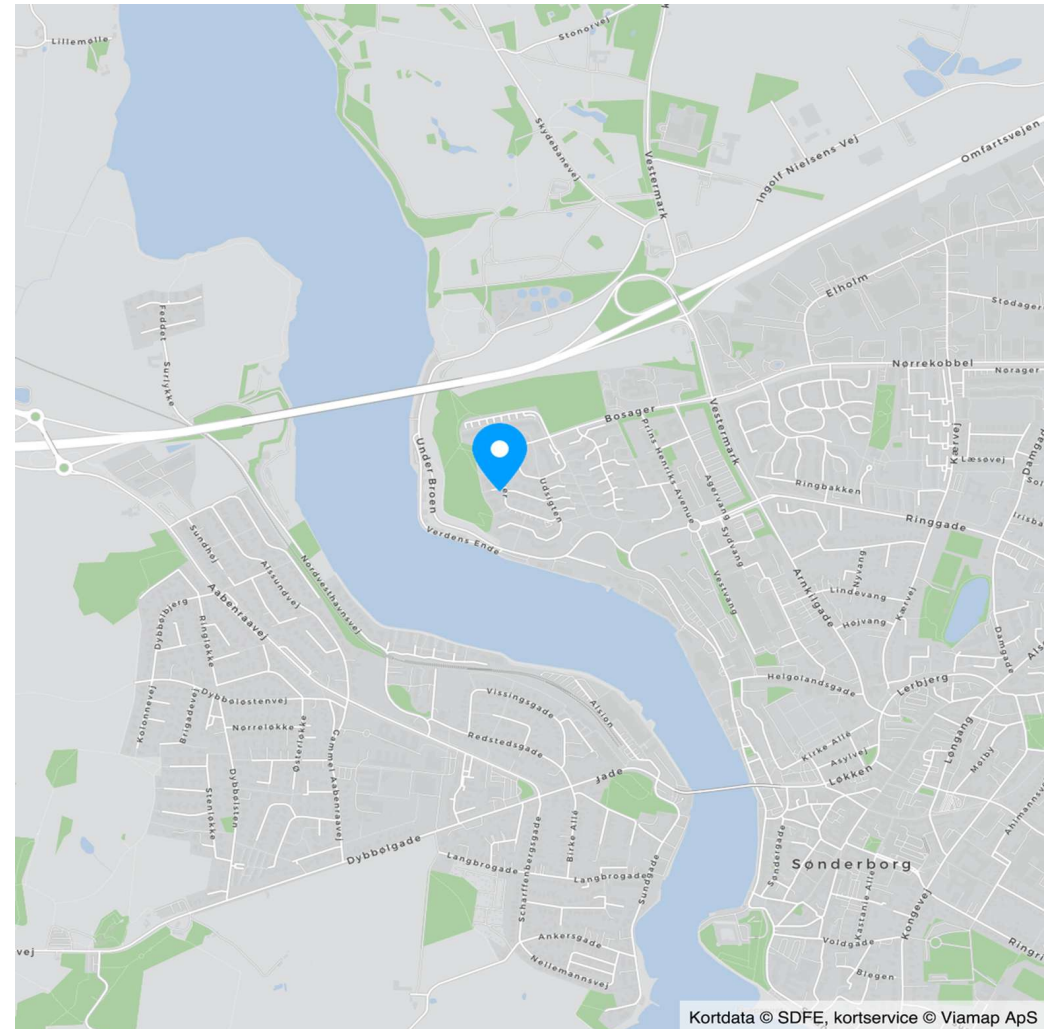
Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning
uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 5386 Sønderborg
BFE-nr.: 8013757
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.659.000
Grundværdi: 830.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.127.200
Grundlag for grundskyld: 664.000

Arealer**

Grundareal: 728 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 42 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: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 22.05.1987 - Lokalplan nr. 2-8603
- Nr. 3: 13.05.1997 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 4.2.009.B - Boligområde ved Bosagergården og Frederiksparken
Lokalplan 2-9906 - Lokalplan nr. 2-9906 For Bosager-området
Lokalplan B 19 - Byplanvedtægt nr. 19 Et område ved Sønderborg Sygehus

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>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Fryser (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeanstaltning: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 13.332,49 for 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

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.

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 A2010

Solcelleanlæg

Der er registreret et solcelleanlæg på ejendommen.



Adresse: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.849	Kontantpris	kr.	4.399.000
Grundskyld	kr.	8.964	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	4.427.250
Skorstensfejning	kr.	671			
Rottebekæmpelse	kr.	190	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		
Husforsikring	kr.	4.986			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.341			

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: Bosager 44, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 436-6848
Ejerudgift/md.: kr. 2.445

Dato: 15.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.304.000
Nr. 5: hovedstol kr. 450.000
Nr. 6: hovedstol kr. 256.000

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