



REAL

Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	5.499.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.399	Grund m ²	653
Byggeår	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6752**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 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 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026



Smuk villa på hele 248 etagemeter i attraktivt kvarter

På en af Sønderborgs mest attraktive adresser finder I denne flotte og klassiske villa på Sundquistsgade 31 – en moderniseret ejendom, hvor flot klassisk arkitektur smelter perfekt sammen med moderne komfort og stilrene løsninger. Her er husets oprindelige charme og smukke detaljer bevaret samtidig med at boligen fremstår lys og indbydende. Med hele 248 veludnyttede etagemeter og en fantastisk beliggenhed midt i Sønderborg får I her en helt særlig boligoplevelse tæt på både Sønderborgs bymidte, vandet, strandpromenaden og Kurhusskoven med tennis- og padelfaciliteter.

Villaen imponerer allerede ved første indtryk med sine flotte proportioner, den gode loftshøjde og den elegante atmosfære, som går igen i hele hjemmet. I træder ind i den indbydende entré, der leder videre til boligens to flotte stuer, hvor de høje lofter og det fantastiske lysindfald skaber en skøn rumfornemmelse. Her er god plads til både den store spisestue og et hyggeligt sofaområde, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt.

Ved stuerne ligger det lyse og moderne køkken, hvor den flotte glaskarnap sørger for et helt fantastisk lysindfald og samtidig giver direkte udgang til det store terrassemiljø og den dybe have. Her får I skønne rammer til både afslapning, hyggelige sommeraftener og gæstebesøg. Stueplan rummer desuden et lyst og moderne badeværelse.

Via den flotte trappe føres I til 1. salen, hvor der venter fire gode og rummelige værelser samt endnu et lyst badeværelse, praktisk placeret ved værelserne. På 2. salen findes et lyst og rummeligt loftsareal med mange anvendelsesmuligheder.

Kælderen er lige så imponerende som resten af boligen og fremstår både anvendelig og indbydende. Her finder I et stort bryggers med god bordplads, opbevaring, egen indgang og plads til vaskefaciliteter. Derudover byder kælderen på en hyggelig vinkælder samt tre gode disponible rum med mange muligheder. **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: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026

Udendørs venter en fantastisk dyb have med et stort og indbydende terrassemiljø, hvor flere hyggelige kroge giver mulighed for at nyde solen fra morgen til aften. Hertil kommer carport samt praktisk redskabsrum.

Beliggenheden er noget helt særligt. Sundquistsgade er kendt som et af Sønderborgs mest attraktive kvarterer med kort afstand til alle hverdagens fornødenheder. Her bor I centralt og samtidig fredeligt med gåafstand til byens hyggelige caféer, butikker og havnemiljø, ligesom både strandpromenaden, vandet og de naturskønne omgivelser ved Kurhusskoven er lige i nærheden. Et område der kombinerer byliv, natur og fritidsmuligheder på bedste vis.

Adresse: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026



Køkken



Køkken



Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Loft



Badeværelse 1

Adresse: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026



Badeværelse 2



Disponibel



Bryggers



Vinkælder



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

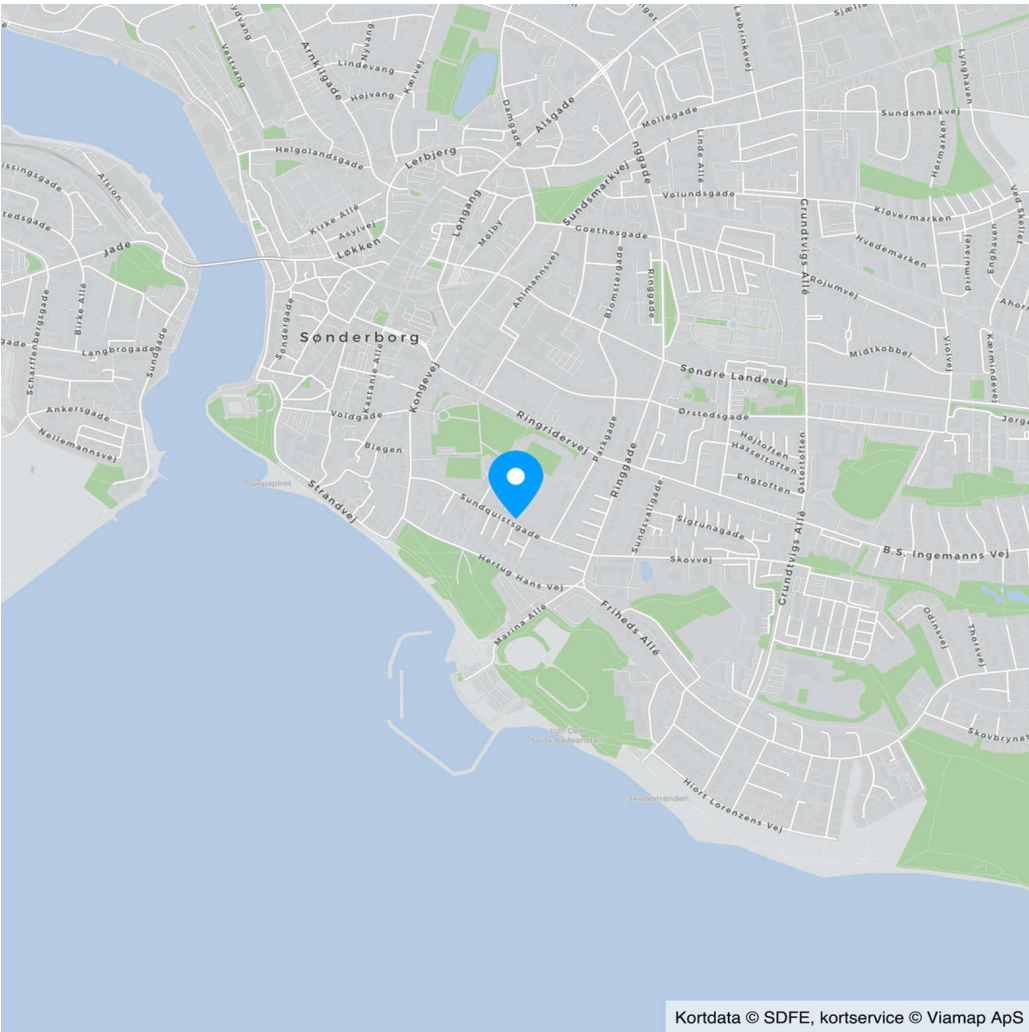
Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1976 Sønderborg
BFE-nr.: 5782291
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.213.000
Grundværdi: 1.426.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.570.400
Grundlag for grundskyld: 1.140.800

Arealer**

Grundareal: 653 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 84 m²
Carport: 28 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: 26.06.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.2.007.B - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistsgade
Lokalplan - Ringriderpladsen og Stadion i Sønderborg By
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

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):

Quooker (Quooker), Køle/fryseskab (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Falmec), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.172 Forbrug: 146 GJ Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 18.764,63 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Sundquistsgade 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.109
Grundskyld	kr.	15.401
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	147
Husforsikring	kr.	8.451

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	5.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	5.544.784

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. 40.789

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 31, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6752
Ejerudgift/md.: kr. 3.399

Dato: 29.05.2026

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. 2.000.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 6: hovedstol kr. 190.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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 en 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 - uoverensstemmelser

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen, de

faktiske forhold på ejendommen og tilstandsrapporten, idet der er et loftareal på 2. sal, et orange på 9 m2 samt et brændeskur/overdækning på 14 m2 som ikke fremgår på BBR.

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 5

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.

Følgende medfølger ikke i en handel

Cortenstålbede på terrassen
Lamper trappeopgang fra stueetage til 1. sal

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