

Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**1.699.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.724**	Grund m^2	**605**
Byggeår	**1964**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-6803**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026



1-plans villa i roligt villakvarter i Sønderborg

Velkommen til Limfjordsvej 4 – en indbydende 1-plans villa på 100 m² beliggende i et roligt villakvarter i Sønderborg. Her får du en bolig med en planløsning, der passer perfekt til både familier, seniorer og dem, der ønsker en overskuelig og funktionel hverdag. Boligen er indvendigt gennemgribende renoveret i sælgers ejertid, bl.a. med gulvvarme overalt, undtaget vindfang.

Boligen byder velkommen i en entré, hvorfra du ledes videre til fordelergangen, der skaber en naturlig opdeling af hjemmet. Hjertet i huset er det lyse køkkenalrum og stue, som ligger i ét og danner et skønt og sammenhængende opholdsrum. Her får du et lyst og velholdt køkken med god skabsplads samt et dejligt lysindfald, der skaber en behagelig stemning. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en delvist overdækket terrasse, som forlænger boligens opholdsareal i sommerhalvåret og skaber en naturlig forbindelse til haven.

Boligen rummer i alt 4 gode værelser, som kan indrettes efter behov – hvad enten det er til børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Derudover er her 2 pæne badeværelser, hvoraf det ene også har plads til vaskefaciliteter, hvilket gør hverdagen ekstra praktisk.

Udendørs venter en privat og overskuelig have med et dejligt terrassemiljø, hvor der er plads til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Til ejendommen hører desuden både udhus og redskabsrum, som giver gode opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til hverdagens nødvendigheder. Du bor tæt på indkøb, skoler og daginstitutioner samt grønne områder som Mølleparken, der indbyder til gåture og rekreative oplevelser. Samtidig er der nem adgang til Sønderborgs byliv med butikker, caféer og kulturtilbud.

En velindrettet villa i rolige omgivelser – klar til nye ejere.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026







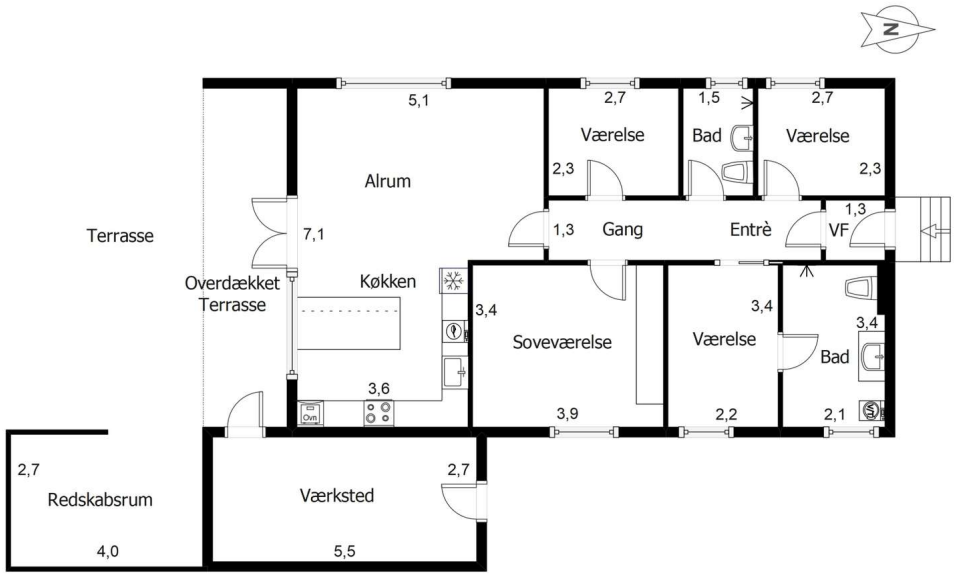

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

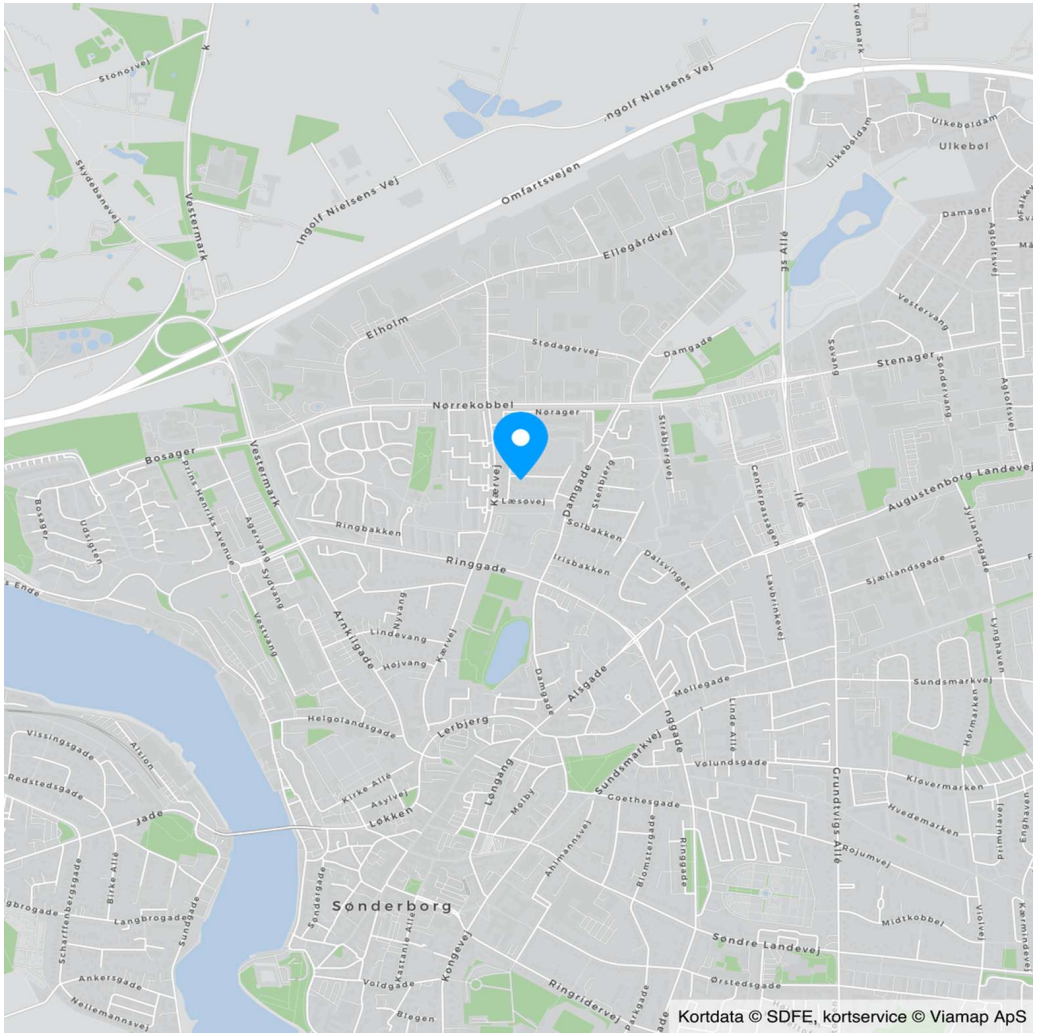
Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	4305 Sønderborg
BFE-nr.:	5784626
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.201.000
Grundværdi:	513.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	960.800
Grundlag for grundskyld:	410.400

Arealer**

Grundareal:	605 m²
Boligareal i alt:	100 m²

Øvrige arealer:

Garage:	20 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.

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

Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Point), Emhætte (Elica), Kogeplade (Leonard)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 4.5.001.B - Boligområde ved Damgade, Stenbjerg og Dalsvinget m.fl.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 54 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.900
Grundskyld	kr.	5.540
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	145
Husforsikring	kr.	6.420
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.686

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.717.362

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Limfjordsvej 4, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6803
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 27.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 814.000
Nr. 4: hovedstol kr. 142.528
Nr. 5: hovedstol kr. 384.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 tilknytning 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR og faktiske forhold:
Overdækning i baghave: Bygningen er ikke anført i BBR
Skur: Bygningen er ikke anført i BBR
Pavilion: Bygningen er ikke anført i BBR
Udhus: Udhus er registreret som garage i BBR

Toilet/bad: Der er registreret 1 bad og 1 toilet på BBR, men der er 2 bad og 2 toiletter på ejendommen.

Olietank
Der er på BBR registreret en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje/kirkebyggelinje.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Rådhustorvet