

Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**188**
Kontant	**2.499.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.128**	Grund m^2	**805**
Byggeår/ombygget	**1975/1984**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **436-6726**

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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026



Indflytningsklar 1-plansvilla på attraktiv beliggenhed i Sønderborg

Velkommen til denne indflytningsklare og velholdte 1-plans villa på hele 188 bolig m², beliggende i et attraktivt og roligt kvarter i Sønderborg. Her bor I fredeligt og trygt – samtidig med at I har kort afstand til alle byens tilbud såsom indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Naturen og skoven ligger ligeledes i nærheden og giver rig mulighed for skønne gåture, løbeture og naturoplevelser i hverdagen. Boligen fremstår lys, rummelig og yderst funktionel med en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til den moderne familie.

Man træder ind i den rummelige entré, som byder velkommen med god plads til overtøj og sko. Her finder I også husets lyse gæstetoilet. Fra entréen ledes I videre ind i boligens naturlige samlingspunkt – det store, åbne og lyse køkkenalrum. Her er der god plads til det store spisebord, hvor familie og gæster kan samles. Køkkenet fremstår lyst og flot med køkkenø, som både giver ekstra bordplads og skaber en god rumopdeling. Fra alrummet er der åben forbindelse til den rummelige og indbydende stue. Stuen har et skønt lysindfald og god plads til både sofaarrangement og hyggelige stunder. Herfra er der direkte udgang til haven og det dejlige terrassemiljø via en skydedør, som skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Huset rummer hele 5 gode værelser, som giver mange anvendelsesmuligheder – hvad enten I har brug for børneværelser, kontor, hobbyrum eller gæsteværelse. Derudover får I et lyst og moderne badeværelse samt et rummeligt bryggers med egen indgang og god plads til vaskefaciliteter og opbevaring – praktisk i en travl hverdag. Udendørs venter en dejlig og overskuelig have med gode opholdsarealer og et hyggeligt terrassemiljø, hvor sommeren kan nydes i fulde drag. Til ejendommen hører desuden en dobbelt carport med integreret værksted samt et ekstra disponibelt rum, hvilket giver optimale muligheder for både hobbyaktiviteter og ekstra opbevaring.

Brombærhegnet er et attraktivt og familievenligt område i Sønderborg, kendetegnet ved rolige veje og et godt naboskab. Her er trygge stisystemer og kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Samtidig er I tæt på skov og grønne områder, og Sønderborgs hyggelige bymidte, havnemiljø og strand ligger i cykelafstand.

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

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

Adresse: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026








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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026













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

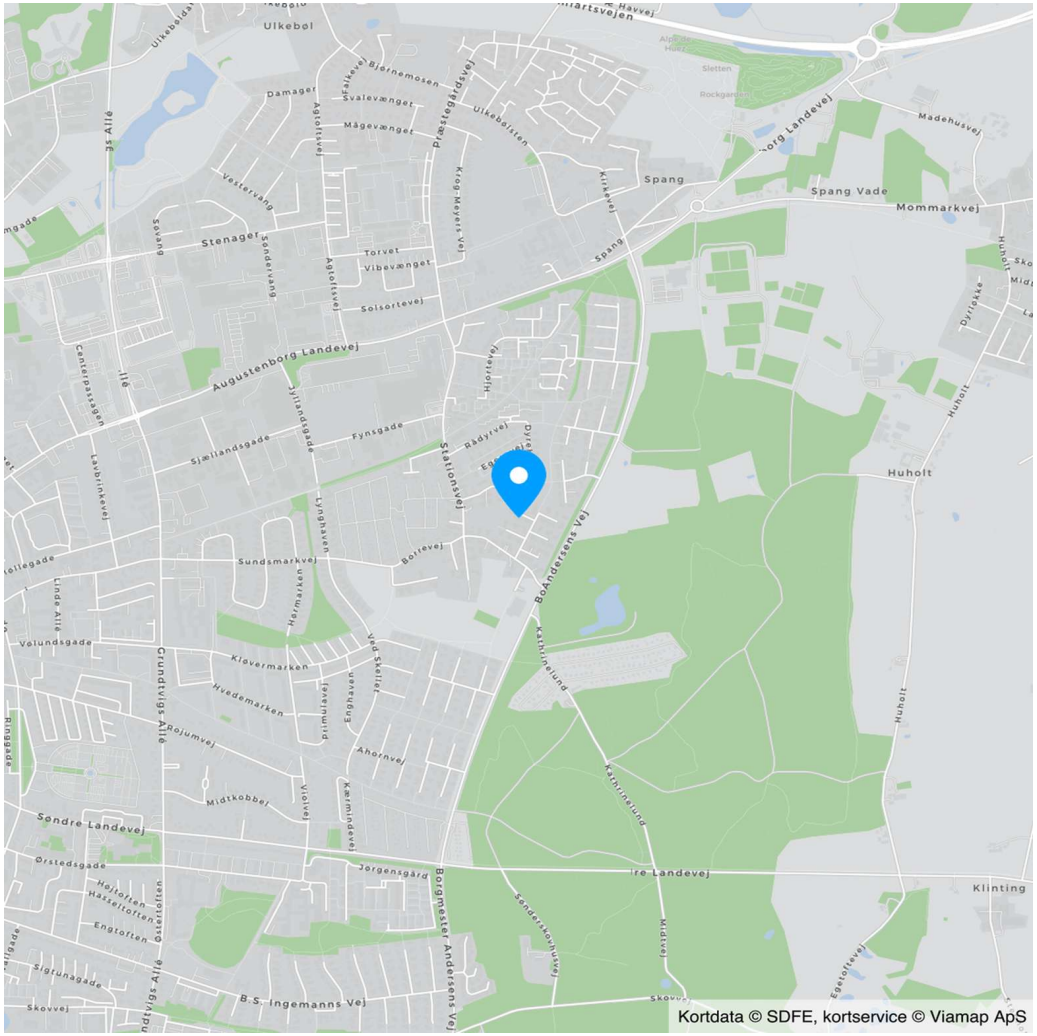
Adresse: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	684 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.:	5291917
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1975/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.808.000
Grundværdi:	597.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.446.400
Grundlag for grundskyld:	477.600

Arealer**

Grundareal:	805 m^2
Boligareal i alt:	188 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	30 m^2
Udhus:	16 m^2

** 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: 26.03.1974 - Byplanvedtægt nr. 16, Vedr 6, 417, 3049
- Nr. 2: 17.10.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 4.4.008.B - Boligområde ved Æblehegnet, Dyrehaven, Morbærhegnet m.fl.
Lokalplan B 16 - Byplanvedtægt nr. 16 Et boligområde mellem Sundsmark og Ulkebøl

Anvendelsesbegrænsninger
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

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

Ovn - Bosch, Kogeplade - Bosch, Indbygget kaffemaskine - Bosch, Køle/frys - LKG, Emhætte - Elica

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.337 Forbrug: 18.617 kWh Elvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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:
Skur: Bygning er ikke anført på BBR.

Brændeovn
Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

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.

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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.377
Grundskyld	kr.	6.448
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	1.257
Rottebekæmpelse	kr.	211
Husforsikring	kr.	6.558
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.531

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
I alt	kr.	2.525.885

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.

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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 25.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 325.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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