

Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**163**
Kontant	**2.499.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.853**	Grund m^2	**1.733**
Byggeår/ombygget	**1932/1973**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-6908**

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: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026



Charmerende murermestervilla med højt til himlen og stor privat grund

I naturskønne Kirke Hørup finder I denne flotte murermestervilla, der kombinerer klassisk charme med lyse, indbydende rum og en beliggenhed, der virkelig skiller sig ud. Villaen ligger højt i landskabet og nyder godt af en særlig privat placering på en stor grund, hvor der er god plads til både familieliv, udeliv og ro omkring sig.

Boligen byder på en skøn rumfornemmelse med højt til loftet og flotte, lyse opholdsrum. De elegante stuer en suite skaber en smuk sammenhæng mellem husets opholdsafdelinger og giver masser af plads til både hverdag og gæster. Her mærkes den klassiske villastemning tydeligt, samtidig med at planløsningen er anvendelig for den moderne familie.

Villaen rummer tre store værelser, og der er mulighed for at etablere endnu et værelse, hvis behovet er til det. Den højloftede kælder er særdeles anvendelig og giver ekstra muligheder for hobby, opbevaring, værksted, eller andre praktiske behov.

Udenfor venter et stort og lækkert terrassemiljø, hvor sommerdagene kan nydes i fulde drag. Den store, private grund giver en sjælden fornemmelse af fred og frihed, og med villaens høje placering i landskabet får man en dejlig åbenhed omkring ejendommen.

Taget er nyere, hvilket bidrager til en tryg og solid helhedsoplevelse, og beliggenheden gør hverdagen let. Her er kort afstand til naturen, skole, indkøb og lystbådehavnen i Hørup, hvor vandet, havnemiljøet og de rekreative muligheder ligger inden for behagelig rækkevidde.

En stemningsfuld murermestervilla for jer, der drømmer om klassisk arkitektur, god plads, privatliv og en attraktiv beliggenhed tæt på både natur og hverdagens nødvendigheder.

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

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: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

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: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026



Badeværelse



Soveværelse



Stue



Stue



Stue



Disponibel

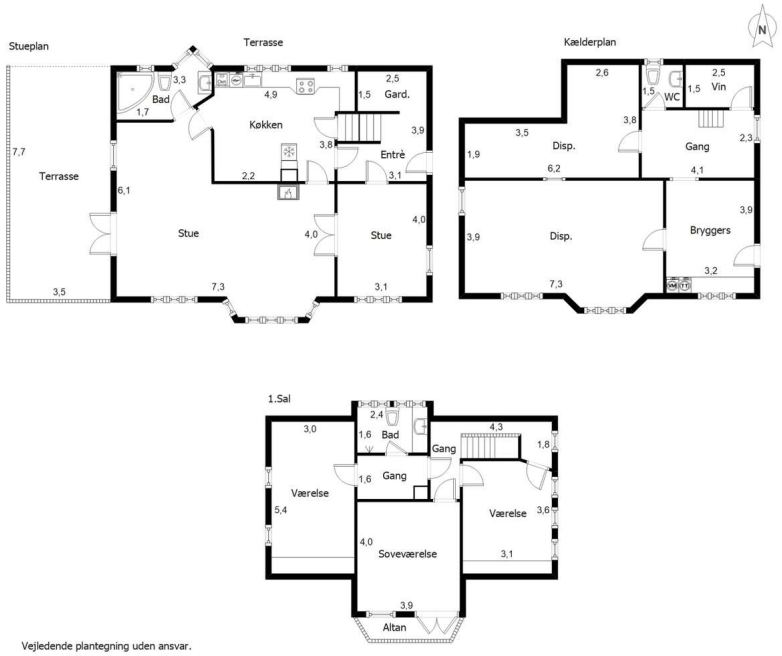
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

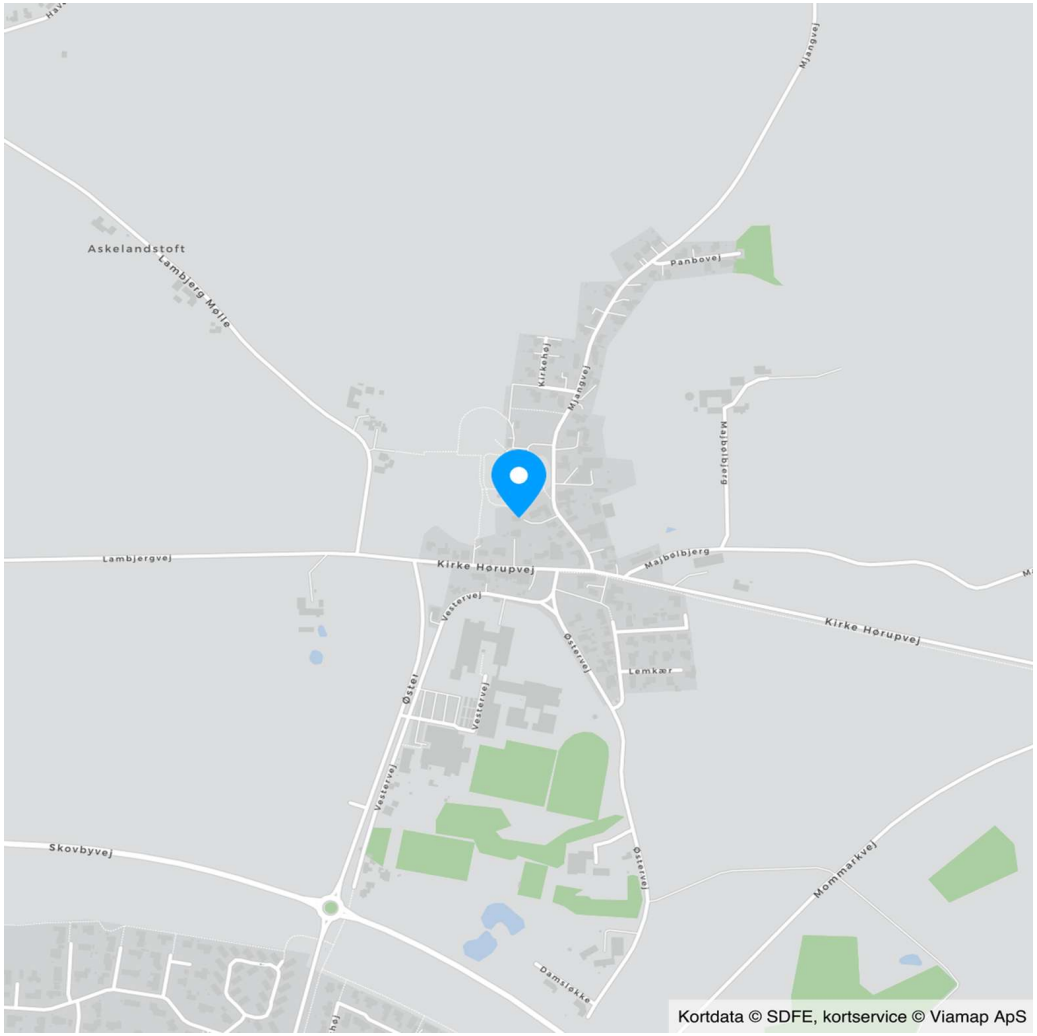
Adresse: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026



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: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	154 Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.:	5284743
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1932/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.346.000
Grundværdi:	534.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.076.800
Grundlag for grundskyld:	427.200

Arealer**

Grundareal:	1.733 m²
Boligareal i alt:	163 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 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):

Køleskab (Point), Emhætte (Blomberg), Kogeplade (Siemens), Ovn (Bosch), Mikrobølgeovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 01.04.1952 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 26.01.1954 - Dok om fredning, Om resp se akt 45_G_264
- Nr. 3: 06.10.1994 - Dok om færdselsret mv

Planer
Kommuneplan 3.1.004.G - Blandet bolig og erhverv i Kirke Hørup
Kommuneplanramme - Område i Kirke Hørup
Lokalplan HØ 12 - Område ved Hørup Kirke

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: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 77 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 16.917 for 2025.

Vand: Privat 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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.492
Grundskyld	kr.	5.767
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	432
Rottebekæmpelse	kr.	131
Husforsikring	kr.	6.733
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.236

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
I alt	kr.	2.515.850

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

Adresse: Mjangvej 11, Kirke Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6908
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 20.11.2026

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. 1.032.000
Nr. 5: hovedstol kr. 112.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Ejendommens brændeovn er ikke registreret på BBR

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er YouSee på ejendommen. 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.

Brændeovn med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Spabad
Spabad er frakoblet og sælger indestår ikke for funktionaliteten.

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