

Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**2.199.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.188**	Grund m^2	**1.211**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6808**

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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026



Indflytningsklar villa med garage og plads til hele familien i skønne Høruphav

På Skovlod 4 i Høruphav venter en indbydende og indflytningsklar familievilla, hvor en god planløsning, hele 150 boligkvadratmeter og en særdeles anvendelig kælder går hånd i hånd med en attraktiv beliggenhed tæt på både natur, vand og hverdagens fornødenheder. Med fire gode værelser, garage og skønne udearealer er her plads til familielivet, og samtidig er der løbende foretaget flere gode forbedringer. Blandt andet blev taget udskiftet i 2018, huset blev hulmursisoleret i 2023, og i 2024 blev kælderen opgraderet med ventilation og epoxygulve.

Indenfor bydes man velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøj og hverdagens praktiske opbevaring. Herfra fortsætter man ind i det indbydende og velholdte køkken, som ligger naturligt i forbindelse med boligens opholdsafdeling. Den store vinkelstue udgør husets naturlige hjerterum og byder på rigtig god plads til både en hyggelig opholdsstue og en rummelig spiseafdeling. De store vinduespartier mod udestuen og haven sikrer et dejligt lysindfald og skaber en god forbindelse mellem inde- og udelivet.

Fra stuen er der adgang til den skønne udestue, som forlænger sæsonen og giver et ekstra opholdsrum, hvor udsigten til haven kan nydes. Herfra er der direkte udgang til terrassemiljøet og haven, så sommerens måltider og hyggelige stunder nemt kan flyttes udenfor.

Husets værelsesafdeling er godt indrettet omkring en stor og anvendelig gang, som med sin størrelse sagtens kan indrettes som eksempelvis aktivitetsområde, legehjørne eller hjemmekontor. Her ligger tre gode værelser samt et pænt badeværelse og et separat toilet. I den modsatte ende af huset finder man boligens fjerde værelse, som med sin mere tilbagetrukne placering er oplagt som forældresoveværelse, teenageafdeling eller gæsteværelse.

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

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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026

Under huset venter den brugbare kælder, der giver boligen endnu flere muligheder. Her findes flere gode disponible rum, vaskerum samt viktualierum med mange anvendelsesmuligheder.

Udenfor får man en dejlig have med god plads til både afslapning, leg og udeliv. De gode terrassemiljøer indbyder til lange sommerdage og hyggelige aftener, mens garagen sørger for gode parkerings- og opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden i Høruphav er et stort plus. Her er gåafstand til indkøb, lystbådehavnen, vandet og Trillen Strand, ligesom skov og grønne områder ligger tæt på. Den populære Gendarmsti byder på smukke naturoplevelser langs kysten og giver gode muligheder for både gå- og løbeture. Området har desuden gode stisystemer, blandt andet mod skole og byens øvrige faciliteter, hvilket gør hverdagen både nem og tryg for børnefamilien. Samtidig er der kun kort afstand til Sønderborg med et bredt udvalg af butikker, caféer, kulturliv og øvrige tilbud.

Skovlod 4 er kort sagt en velindrettet og indflytningsklar familievilla med masser af plads, en anvendelig kælder og en skøn beliggenhed, hvor både hverdag, natur og fritidsliv er lige inden for rækkevidde.

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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026








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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026













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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

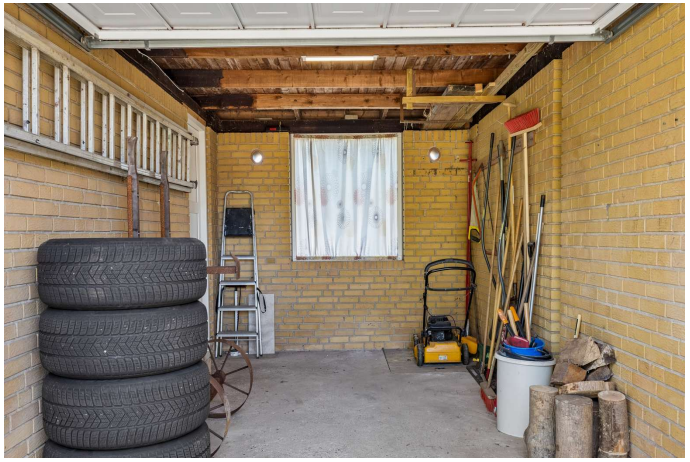
Dato: 23.11.2026













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

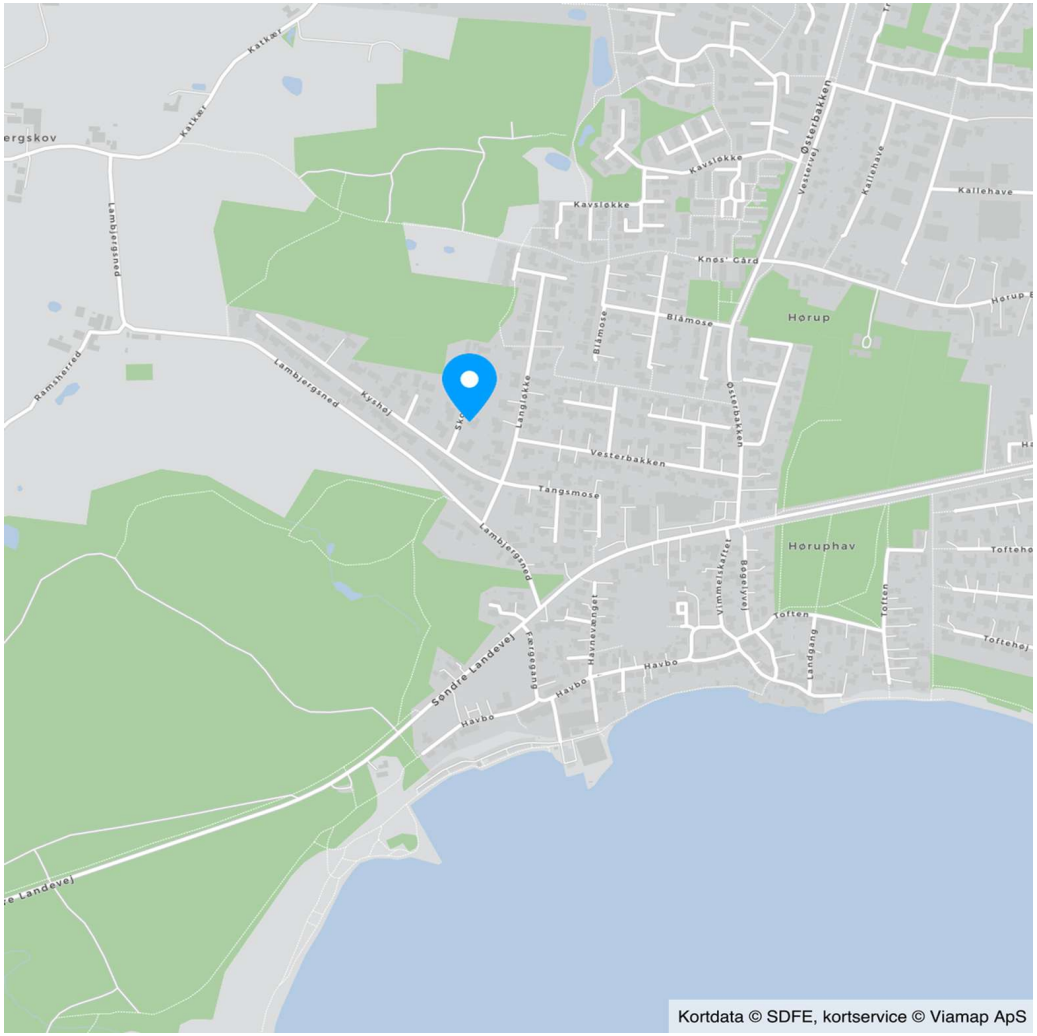
Adresse: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026



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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	194 Lambjerg, Hørup
BFE-nr.:	5285715
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.796.000
Grundværdi:	678.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.436.800
Grundlag for grundskyld:	542.400

Arealer**

Grundareal:	1.211 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m^2
Indbygget udestue el. lign.:	22 m^2
Garage:	10 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.

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

Køle/fryseskab (Whirlpool), Komfur (Voss), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.03.1968 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 3.1.016.B - Boligområde ved Langløkke, Blåmose, Kyshøj og Vesterbakken

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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.900 Forbrug: 124 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er dokumenteret til kr. 18.208,09 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.328
Grundskyld	kr.	7.322
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	181
Husforsikring	kr.	7.740
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.252

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.199.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	2.222.117

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: Skovlod 4, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6808
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 23.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.280.000
Nr. 3: hovedstol kr. 204.000

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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 handlen
Sandkasse, robotplæneklipper og ladeboks medfølger ikke i handlen.

Gangsti
Der er mellem ejerne af Skovlod 2 og Skovlod 4 indgået aftale om at ejerne af Skovlod 2 har en gangsti langs deres garage som går ind over matriklen på Skovlod 4. Aftalen ændrer ikke de matrikulære skel eller ejerforhold og betragtes ikke som en overdragelse af ejendomsret.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold idet at garagens areal afviger med det i BBR registrerede areal.

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