



REAL

Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	215
Kontant	4.199.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.238	Grund m ²	1.256
Byggeår/ombygget	2007/2020	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6812**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026



Arkitektonisk perle med enestående beliggenhed og udsigt til sø og skov

På en af de absolut bedste beliggenheder i Hørup finder I denne gennemførte og fuldmurede kvalitetsvilla på hele 215 veldisponerede boligkvadratmeter. Villaen er placeret for enden af et lukket og roligt vænge i et særdeles familievenligt område, hvor naturen danner en smuk kulisse med udsigt over både sø og skov. Her får I en moderne bolig, hvor komfort, funktionalitet og arkitektur går op i en højere enhed.

Villaen fremstår lys, indbydende og gennemtænkt med en særdeles god planløsning, hvor der er tænkt på både familieliv og privatliv. Boligens hjerte er det imponerende køkkenalrum med loft til kip og et fantastisk lysindfald, som skaber en helt særlig atmosfære og rummelighed. Det stilrene og lyse HTH-køkken tilbyder god arbejdsplads og masser af opbevaring, mens alrummet naturligt samler familien i hverdagen.

Fra køkkenalrummet åbner dobbelte franske døre op til den hyggelige stue, hvor den flotte loftshøjde og den luftige rumfornemmelse fortsætter. Fra både stue og alrum er der direkte udgang til den skønne overdækkede terrasse og den velanlagte have, som opleves som en grøn oase med flere hyggelige terrassemiljøer, smukke roser og en fantastisk udsigt til søen og skoven.

Boligen er ideelt indrettet med separat forældre- og børneafsnit. Forældreafsnittet rummer et lyst soveværelse med egen udgang til terrasse, et flot badeværelse samt en fordelingsgang med god skabsplads. Herudover findes et ekstra multirum, som er oplagt til hjemmekontor eller hjemmefitness.

Børneafsnittet består af hele fire gode værelser, hvoraf det ene med fordel kan anvendes som aktivitets- eller legerum for børnene. Hertil kommer endnu et lyst badeværelse, som gør afdelingen perfekt til den moderne familie. **Fortsætte 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: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026

Det store og lyse bryggers har god bordplads, masser af skabsplads og plads til vaskefaciliteter samt egen indgang – ideelt til familiens travle hverdag.

Bag soveværelset finder I desuden et ekstra disponibelt rum med egen indgang udefra som er godkendt til bolig. Her er mulighederne mange – hvad enten drømmen er et kreativt værksted, udvidelse af soveværelset eller noget helt tredje, er det kun fantasien, der sætter grænser.

Ejendommen er opført i 2007 og er siden udvidet med stor omtanke for både arkitektur og funktionalitet. I 2019 blev boligen tilbygget med 45 m² bolig, og i 2020 fulgte yderligere 26 m², hvilket har skabt de attraktive og fleksible rammer, boligen fremstår med i dag.

Udendørs fortsætter de gode oplevelser med den store og velanlagte have, som indbyder til både afslapning og hyggelige stunder i grønne omgivelser. Her er flere skønne terrassemiljøer, smukke beplantninger samt praktisk cykeloverdækning.

Hørup er et attraktivt og familievenligt område på Sydals med kort afstand til skole, indkøb og daginstitutioner. Samtidig er I tæt på nogle af områdets mest naturskønne omgivelser med skov, søer og den populære Gendarmsti lige i nærheden. Den hyggelige maritime lystbådehavn bidrager til områdets særlige charme og giver rig mulighed for et aktivt fritidsliv tæt på vandet.

Her får I kort sagt en gennemført kvalitetsvilla med en fantastisk beliggenhed, masser af plads og en udsigt, der skal opleves.

Adresse: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026





Adresse: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026



Adresse: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026





Adresse: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 328ad Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.: 9973221
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2007/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.568.000
Grundværdi: 1.723.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.054.400
Grundlag for grundskyld: 1.378.400

Arealer**

Grundareal: 1.256 m²
Boligareal i alt: 215 m²
Øvrige arealer:
Fritliggende overdækning: 18 m²
Fritliggende overdækning: 10 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: 01.10.2003 - Lokalplan hø 31
- Nr. 2: 07.06.2004 - Deklaration om grundejerforening, fælles- arealer, fællesantenneanlæg mv.
- Nr. 3: 27.04.2006 - Dok om grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 3.1.009.B - Boligområde ved Kløverlykke
Lokalplan HØ 31 - Lokalplan for en del af boligområde Kløverlykke i Hørup

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):

Køleskab 1 (Bosch), Køleskab 2 (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Whirlpool), Ovn (Gorenje), Fryser (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 16.100 Forbrug: 16 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.477	Kontantpris	kr.	4.199.000
Grundskyld	kr.	18.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
Rottebekæmpelse	kr.	185	I alt	kr.	4.237.650
Grundejerforening	kr.	400			
Husforsikring	kr.	5.505			
			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.	38.857			

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: Kløverlykke 67, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 436-6812
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 09.07.2026

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. 2.430.000
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Overdækning ved hoveddør: Bygningen er ikke anført i BBR endnu. Sælger er i process.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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