



**REAL**

## Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>115</b>
Kontant	<b>1.699.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.003</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.030</b>
Byggeår	<b>1937</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **436-6827**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026



### Indbydende muremestervilla med udsigt til hav og natur

Velkommen til Søndre Landevej 209 i Høruphav – en indbydende og charmerende muremestervilla med en skøn kombination af klassisk stil, moderne forbedringer og en skøn beliggenhed tæt på både skov, vand og hverdagens bekvemmeligheder. Her får man et hjem med sjæl og atmosfære, hvor udsigten til havet og naturen bliver en naturlig del af hverdagen. Villan rummer i alt 185 etagemeter og er løbende moderniseret af sælger, ligesom flere punkter fra tilstandsrapporten allerede er udbedret. Boligen fremstår derfor velholdt og indflytningsklar med respekt for husets oprindelige charme.

Indenfor bydes man velkommen i entréen, som leder videre til det rummelige og lyse køkken med velholdt HTH-inventar. Køkkenet er hjemmets naturlige samlingspunkt og har direkte udgang til haven og det hyggelige terrassemiljø, hvor skoven danner en smuk og rolig kulisse. Fra køkkenet åbner dobbelt franske døre op til den hyggelige stue, hvor der er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Herfra kan man nyde udsigten over det smukke Hotel Baltic, lystbådehavnen og vandet. Planløsningen giver fleksible indretningsmuligheder, så spisepladsen kan placeres enten i køkkenet eller i stuen alt efter behov og livsstil. Stueplan afrundes af et praktisk gæstetoilet.

På 1. salen finder man en velfungerende værelsesafdeling med to gode værelser, et rummeligt badeværelse med dobbelthåndvask samt et depotrum, som med fordel kan indrettes som walk-in closet. Det store repos giver ekstra anvendelsesmuligheder og egner sig perfekt som hjemmekontor, læsehjørne eller hyggelig opholdsplads. Kælderen er både brugbar og funktionel med vaskerum og plads til vaskefaciliteter samt tre disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

**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: Dorthe Seeberg Haurum



---

Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026

Udendørs venter flere dejlige terrassemiljøer, hvor man kan nyde solen og den naturskønne beliggenhed med skoven som nærmeste nabo. Herudover får man carport samt tilhørende udhus.

Beliggenheden i Høruphav er noget helt særligt. Her bor man i gåafstand til indkøb, lystbådehavnen, Trillen Strand og det smukke maritime miljø omkring havnen. Samtidig ligger den populære Gendarmsti lige i nærheden – en af Danmarks smukkeste vandreruter, som snor sig langs kysten gennem skovområder, strandenge og små hyggelige havnemiljøer. Her er rig mulighed for både gåture, løb og naturoplevelser året rundt. Fra boligen er der desuden kort afstand til Sønderborg, hvor man finder et bredt udvalg af butikker, caféer, kulturtilbud og uddannelsesmuligheder.

En stemningsfuld villa med charme, udsigt og en attraktiv beliggenhed tæt på natur og vand – perfekt til køberen, der ønsker både ro, kvalitet og nærhed til hverdagens faciliteter.

Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026



Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026





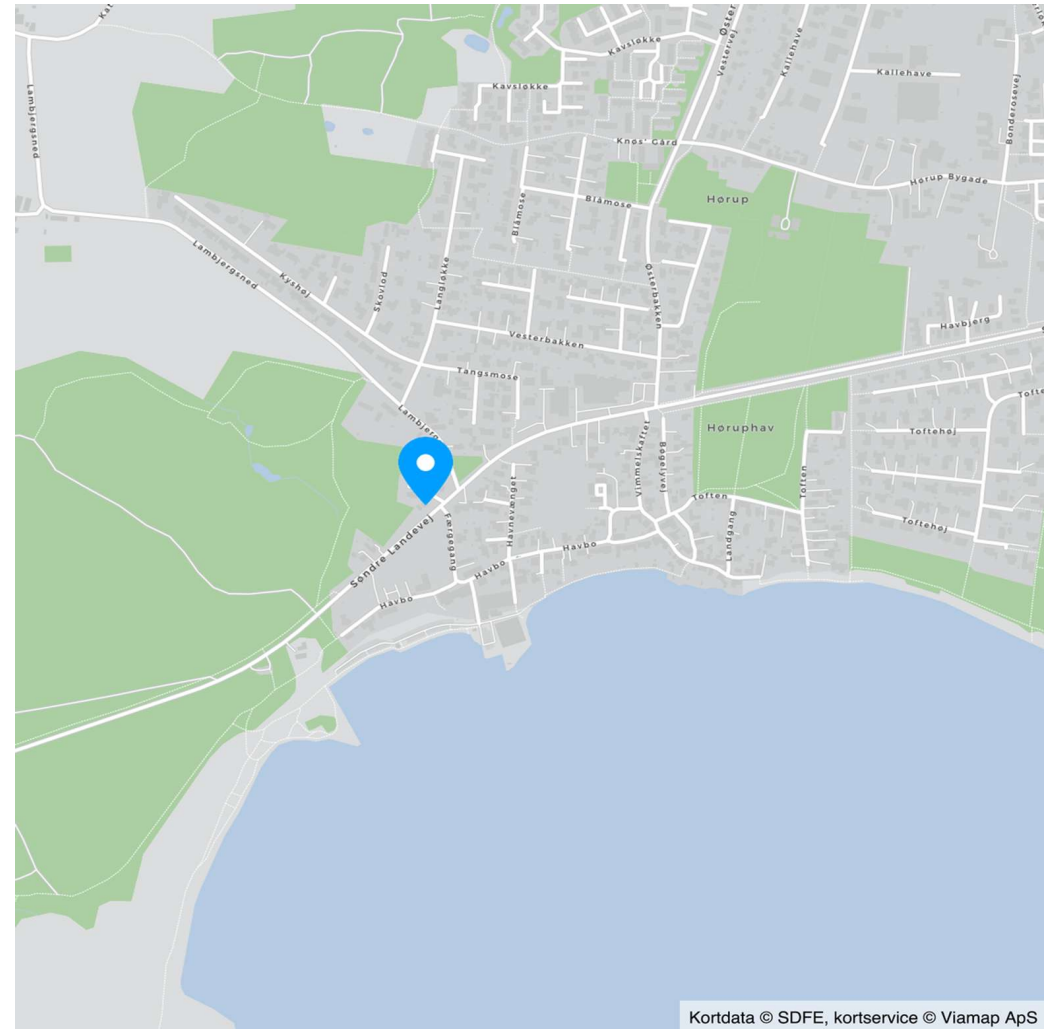
Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 179 Hørup Ejerlav, Hørup  
BFE-nr.: 5284768  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1937

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.596.000  
Grundværdi: 739.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.276.800  
Grundlag for grundskyld: 591.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.030 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 115 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>  
Carport: 16 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 06.07.1990 - Lokalplan nr. HØ20

**Planer**

Kommuneplan 3.1.008.B - Boligområde ved Skoven og Lambjergsned  
Lokalplan HØ 20-1 - Bevarende lokalplan for det gamle Høruphav

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 – 2035:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)

Planstrategi 2022:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](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 (Wasco), Kogeplade (Siemens), Ovn (Bosch), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Bosch), Fryser (Tefcold)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
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.: 22.700 Forbrug: 2.120 m<sup>3</sup> naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at det faktiske varmekonsum er ca. kr. 18.000 årligt.

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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Grundejerforening  
Husforsikring

kr. 6.512  
kr. 7.981  
kr. 3.681  
kr. 134  
kr. 225  
kr. 5.499

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 1.699.000  
kr. 12.050  
kr. 7.500  
kr. 1.718.550

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. 24.032

**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: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 733.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 185.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 110.000

**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.

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Arealer:**

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:  
Carport med udhus og overdækning: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR.

**Olietank**

Der er registreret en afblændet og nedgravet olietank på ejendommen.

**Bevaringsværdi**

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 4

**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.

**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



---

Adresse: Søndre Landevej 209, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6827  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 01.07.2026

medlem af grundejerforeningen.

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

**Tøjskab i gæsteværelse**

Tøjskabet i gæsteværelset medfølger ikke.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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