

REAL



Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	277
Kontant	5.499.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.764	Grund m ²	1.198
Byggeår	1925	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6859**

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: Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026



Flot herskabsjendom i Høruphav med havkig, sjæl og masser af plads

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at Søndre Landevej 204 er noget ganske særligt. Her præsenterer en flot og særdeles præsentabel herskabsjendom sig med klassiske linjer, smukke detaljer og en gennemført velholdt fremtoning, der på fornem vis understreger boligens karakter og historie. Ejendommen rummer hele 277 m² bolig og forener herskabelig atmosfære, originale detaljer og moderne kvalitetsløsninger i en sjælden harmonisk helhed.

Indenfor bydes man velkommen i en lys og indbydende hall, hvorfra flotte dobbeltdøre leder videre ind i boligens elegante opholdsrum. Her folder hjemmet sig ud med højt til loftet, et skønt lysindfald og en generøs rumfornemmelse, der giver plads til både hverdagsliv og gæster. Den store stue fremstår lys og indbydende med massive Dinesen egetræsplankegulve, store vinduespartier og flere naturlige opholdszoner. I direkte forbindelse ligger dagligstuen, og tilsammen danner stuerne en suite et herskabeligt og fleksibelt opholdsmiljø, som kan indrettes efter familiens behov – hvad enten ønsket er repræsentative stuer, bibliotek, spisestue eller hyggelige samlingsrum.

Fra stuerne er der direkte udgang til de skønne udemiljøer, hvor terrasser, beplantning og hyggelige kroge skaber de perfekte rammer om sommerens måltider og afslappede stunder. Videre fra opholdsrummene åbner boligen sig mod det flotte køkkenalrum, hvor et Svane-køkken fra 2022 med Ilve-komfur og Quooker vidner om gennemførte kvalitetsvalg. Her er god plads til spiseområde, og også herfra er der udgang til haven og terrasserne, så inde- og udeliv bindes naturligt sammen.

En smuk trappe fører op til førstesalen, hvor et rummeligt repos giver mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis som kontor eller læsehjørne. Førstesalen byder på et stort soveværelse med udgang til altan, hvorfra der er havkig og udsigt over området. **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 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026

Hertil kommer to gode værelser samt et flot badeværelse. I stueplan findes desuden en separat afdeling med værelse og en suite badeværelse, hvilket gør den ideel som gæsteafdeling, teenageafdeling eller privat forældreafsnit. Boligen fuldendes af et rummeligt bryggers med god plads til vaskefaciliteter og hverdagens praktiske funktioner.

Udendørs fortsætter ejendommen i samme præsentable stil. Haven er flot beplantet og anlagt med flere hyggelige opholdsmiljøer, hvor man kan nyde roen, solen og de grønne omgivelser. Det store terrassemiljø indbyder til både afslapning og selskabelighed, og den dobbelte garage giver gode muligheder for parkering.

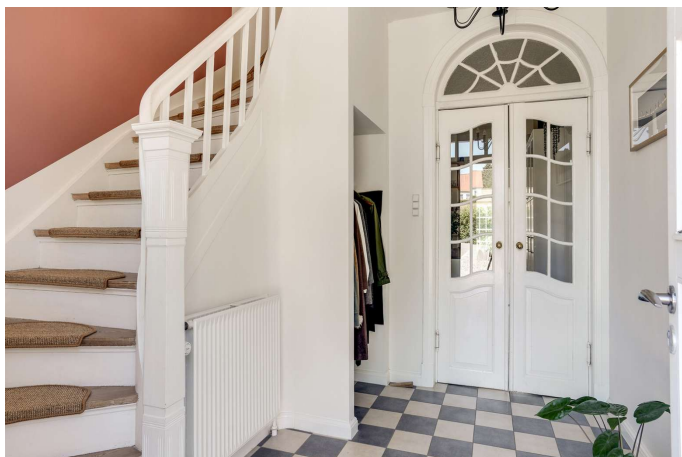
Beliggenheden i Høruphav er samtidig særdeles attraktiv. Her bor man i gåafstand til indkøb, vandet, stranden og den maritime lystbådhavn, ligesom skov og Gendarmstien ligger tæt på og indbyder til smukke gå- og løbeture i naturskønne omgivelser. Der er kort afstand til skole og fritidsaktiviteter, og Sønderborg nås på under fem minutter i bil.

Søndre Landevej 204 er kort sagt en herskabelig, rummelig og yderst velholdt villa med sjæl, stil og kvalitet – en ejendom for jer, der ønsker en bolig med atmosfære, plads og en beliggenhed tæt på både natur, byliv og vand.

Adresse: Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026





Adresse: Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026



Adresse: Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026





Adresse: Sønder Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 139 Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.: 5284730
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.575.000
Grundværdi: 647.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.060.000
Grundlag for grundskyld: 517.600

Arealer**

Grundareal: 1.198 m²
Boligareal i alt: 277 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Garage: 58 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: 21.02.1885 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 03.10.1933 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 03.10.1933 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 06.07.1990 - Lokalplan nr. HØ20

Planer

Kommuneplan 3.1.003.C - Høruphav bymidte
Lokalplan HØ 20-1 - Bevarende lokalplan for det gamle Høruphav

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 (Siemens), Komfur Kombigas (dobbelt ovn med el) (Ilve), Emhætte (Falmec), Opvaskemaskine (Siemens), Fryser (Atlas)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.: 30.900 Forbrug: 140 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

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 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 D



Adresse: Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.506	Kontantpris	kr.	5.499.000
Grundskyld	kr.	6.988	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
Skorstensfejning	kr.	761	I alt	kr.	5.550.633
Rottebekæmpelse	kr.	210			
Grundejerforening	kr.	225	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		
Husforsikring	kr.	10.791			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.162			

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 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

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. 5: hovedstol kr. 600.000
Nr. 6: hovedstol kr. 614.000
Nr. 7: hovedstol kr. 247.000
Nr. 8: hovedstol kr. 2.490.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Det Gamle Høruphav Grundejerforeningen Det Gamle Høruphav
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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Bygning 2 (Garage): Badeværelse og værelse fremgår stadig under bygning 2 men arealet indgår i beboelsesarealet under bygning 1. Det relle areal af garagen er derfor jf. opmåling af byggesagkyndig på 40 m2.

Ejendommens 2 brændeovne er ikke registreret på BBR.

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 3

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



Adresse: Søndre Landevej 204, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 436-6859
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 09.07.2026

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for den ene af ejendommens brændeovne 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.

Løsøre og indbo som ikke medfølger

Tørretumbler, vaskemaskine samt elladestander, vægthængt lille skab i badeværelset 1. sal. af samme stil som de løse skabe, håndklædekroge i badeværelse 1. sal, vandslangetromle i garage, lamper inkl. væglamper, trappetrinmætter samt gardiner.

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