

REAL



Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 121 |
| Kontant | 1.199.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.135 | Grund m ² | 628 |
| Byggeår/ombygget | 1847/2017 | Energimærke | C |

Sagsnr. **436-6831**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026



Renoveret villa med fantastisk udsigt over åbne marker

På Molteshøj 6 i Ullerup finder I denne flot renoverede villa, som kombinerer moderne komfort med en helt fantastisk beliggenhed midt i den sønderjyske natur. Her får I en bolig, hvor udsigten er en oplevelse i sig selv – fra flere af husets rum og samtlige udearealer kan blikket frit vandre ud over de åbne marker og det smukke, grønne landskab.

Villaen fremstår lys og indbydende med en velgennemtænkt indretning, der på bedste vis udnytter de naturskønne omgivelser. Allerede ved ankomsten mødes I af en charmerende, muret væg med flotte detaljer, som elegant afskærmer haven og skaber et hyggeligt og privat uderum.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, der leder videre til det åbne samtalekøkken – et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Herfra åbner boligen sig op til et lyst og rummeligt alrum og stue i ét, hvor de store vinduespartier inviterer naturen helt indenfor. Fra opholdsmiljøet er der direkte udgang til de skønne terrasseområder og haven, hvor den imponerende udsigt over markerne kan nydes året rundt. Stueplan rummer desuden et moderne badeværelse med bruseniche samt et værelse.

På førstesalen fortsætter de gode oplevelser. Her finder I endnu en stue med udgang til den fantastiske tagterrace, hvor den sublim udsigt for alvor kommer til sin ret. Tagterrassen indbyder til lange sommeraftener, hyggelige stunder med familie og venner eller blot et stille øjeblik med udsigt over det åbne landskab. Etagen byder også på et stort soveværelse med eget toilet. Har man behov for et ekstra værelse, kan stuen på førstesalen med fordel omdannes til dette.

Udendørs venter nogle helt særlige rammer. De forskellige terrassemiljøer, den hyggelige have og den store tagterrace giver rig mulighed for at nyde livet under åben himmel. Fælles for alle udearealerne er den betagende udsigt over naturen, som skaber en helt særlig ro og stemning omkring ejendommen. **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



Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026

Molteshøj 6 er beliggende i naturskønne omgivelser i Ullerup med udsigt til åbne marker og det smukke sønderjyske landskab. Samtidig er der kort afstand til større vejforbindelser, hvilket gør ejendommen attraktiv for pendlere. Sønderborg nås hurtigt i bil, og området byder desuden på gode busforbindelser til de omkringliggende byer.

Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026



Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026

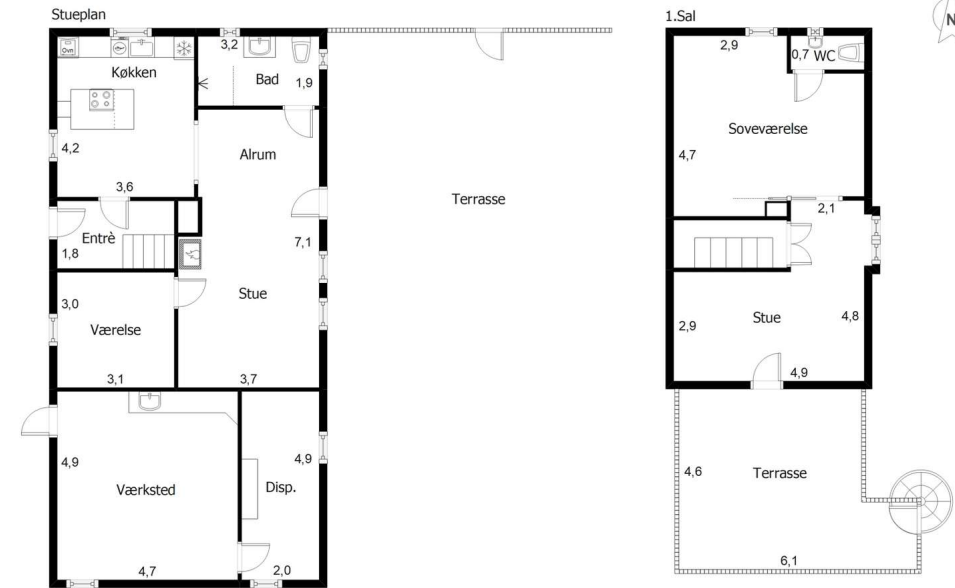




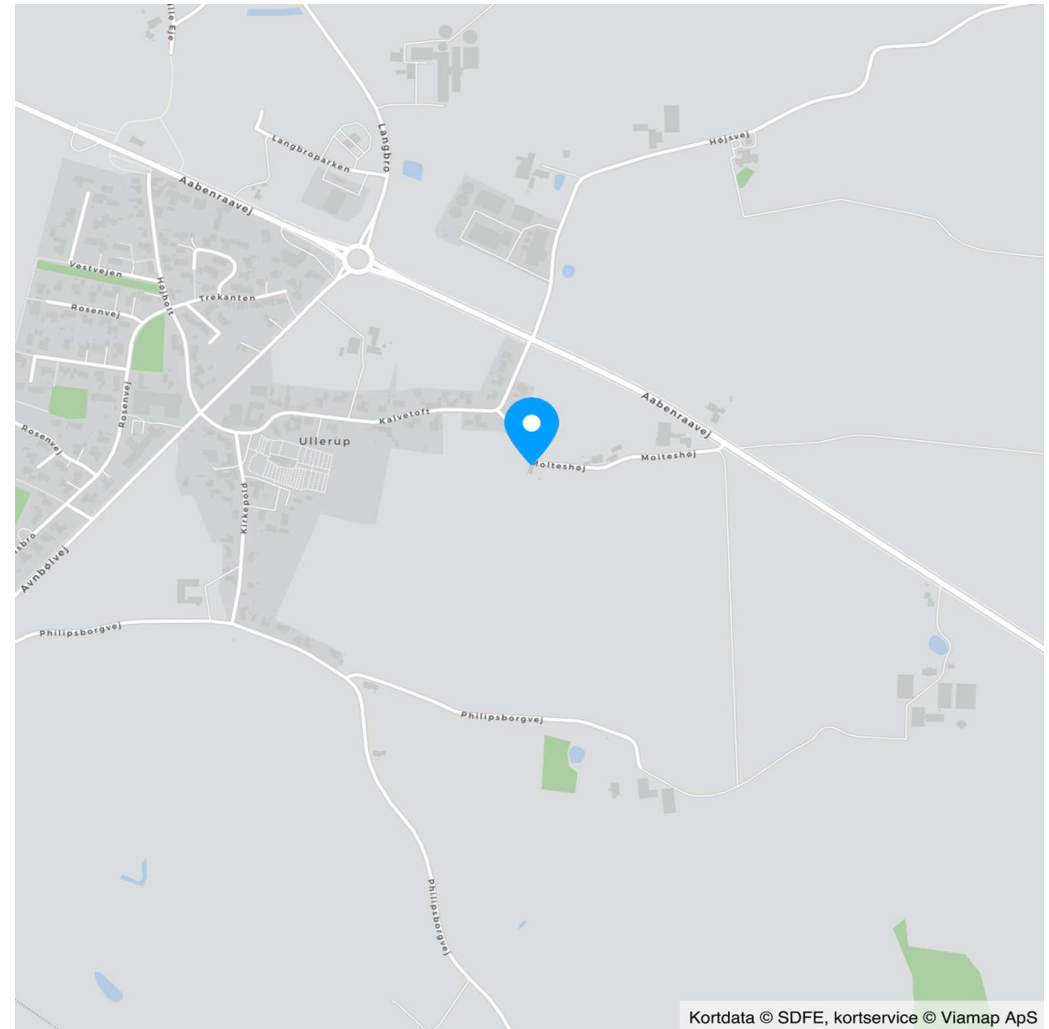
Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 133 Ullerup Ejerlav, Ullerup
BFE-nr.: 5282713
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1847/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 700.000
Grundværdi: 185.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 560.000
Grundlag for grundskyld: 148.000

Arealer**

Grundareal: 628 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 36 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 5.3.010.B - Boligområde ved Kalvetoft og Molteshøj

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):

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Blomberg), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 7 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år |
|------------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.856 |
| Grundskyld | kr. | 1.998 |
| Renovation | kr. | 3.681 |
| Skorstensfejning | kr. | 486 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 141 |
| Husforsikring | kr. | 4.456 |
| | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 13.618 |

Kontantbehov ved køb

| | | |
|------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris | kr. | 1.199.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 9.050 |
| I alt | kr. | 1.208.050 |

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.



Adresse: Molteshøj 6, Ullerup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6831
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 30.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 243.000

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 tillknytning 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 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.

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.

Brændeovn / pejseindsats 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.

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