

Madeskov 1A, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**149**
Kontant	**1.199.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.536**	Grund m^2	**571**
Byggeår/ombygget	**1777/1982**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6975**

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: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 23.11.2026



Velindrettet bolig i naturskønne omgivelser og med kort afstand til byens faciliteter

På Madeskov 1A venter et lyst og indbydende dobbelthus, hvor en velindrettet bolig og naturskønne omgivelser går hånd i hånd med den korte afstand til Sønderborg. Her får I en bolig med en god planløsning, lyse opholdsrum og en god sammenhæng mellem inde- og udelivet – oplagt til både familien og parret, der ønsker plads omkring sig uden at give afkald på nærheden til byen.

Man træder ind i boligens indbydende entré, hvorfra man ledes videre til det store, åbne opholdsmiljø. Her smelter køkken, alrum og stue naturligt sammen og skaber et lyst og rummeligt samlingspunkt for hverdagen. Det pæne køkken ligger i åben forbindelse med alrummet, så madlavningen let bliver en del af samværet, mens stuen byder på god plads til både sofaafdeling og spiseområde. Store vinduespartier tilfører rummet et dejligt lysindfald og trækker samtidig de grønne omgivelser tættere på boligen. Herfra er der desuden direkte udgang til de skønne udemiljøer, så sommerens måltider og hyggelige stunder nemt kan flyttes udenfor.

Stueplan byder derudover på et lyst og tidløst badeværelse, mens førstesalen er indrettet som boligens værelsesafdeling. Her finder I tre gode værelser med gode indretningsmuligheder samt endnu et badeværelse. Det giver en særdeles funktionel planløsning, hvor opholdsrum og værelsesafdeling er naturligt adskilt, og hvor der er god plads til både familieliv, gæster eller hjemmekontor.

Udenfor fortsætter de gode rammer med hyggelige terrassemiljøer og have , hvorfra de naturskønne omgivelser kan nydes. Til ejendommen hører desuden et udhus, som giver ekstra plads til opbevaring, haveredskaber og fritidsudstyr.

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: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 23.11.2026

Madeskov 1A byder på en attraktiv kombination af natur og bynærhed. Her bor man med grønne omgivelser omkring sig og samtidig kun en kort køretur fra Sønderborgs mange muligheder. I Sønderborg findes et bredt udvalg af indkøb, skoler, fritidsaktiviteter, caféer, restauranter og kulturoplevelser, ligesom byens hyggelige centrum og havnefront er inden for overskuelig afstand. Dermed får man på Madeskov det bedste fra begge verdener – luft, natur og grønne omgivelser kombineret med nem adgang til hverdagens behov og byens mange tilbud.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

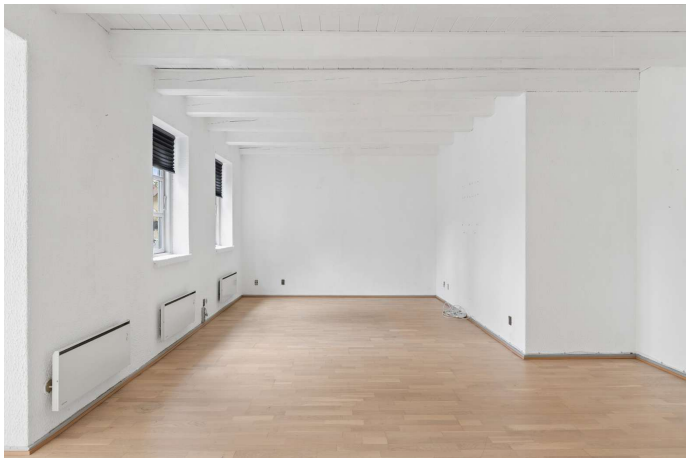
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

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: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

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

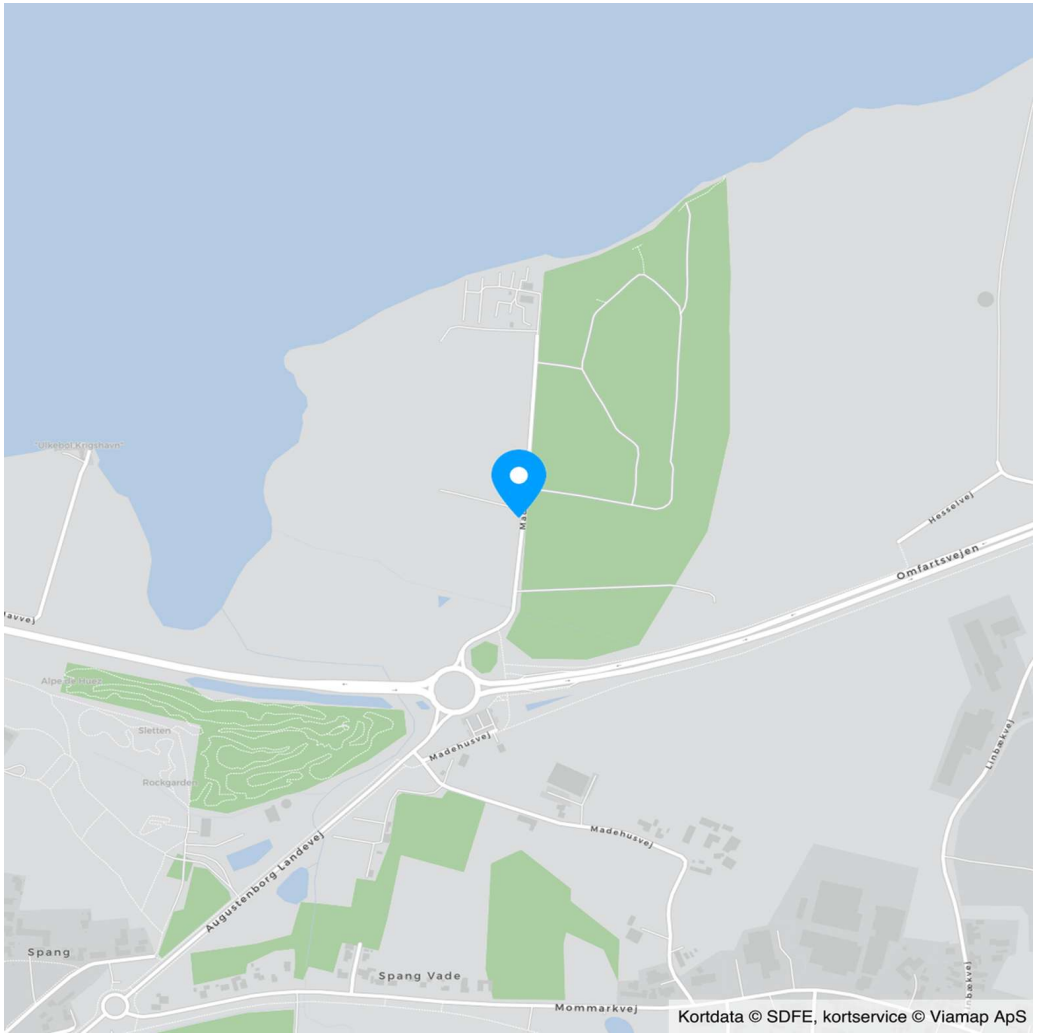
Adresse: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning 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: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	350 Vollerup, Ulkebøl
BFE-nr.:	5293348
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1777/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.035.000
Grundværdi:	331.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	828.000
Grundlag for grundskyld:	264.800

Arealer**

Grundareal:	571 m^2
Boligareal i alt:	149 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	38 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):

Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Gorenje), Ovn (Siemens), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 19.01.1984 - anm byrder Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026

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: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 23.11.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.532 Forbrug: 13.901 kWh Elvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme og varmepumpe - Elvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Madeskov 1A, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6975
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.223
Grundskyld	kr.	3.575
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	150
Husforsikring	kr.	6.802
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.431

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.199.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.217.467

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

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. 3: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.

Arealer
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Beboelse: Der er på BBR registeret 149 bolig m2, men det skønnes at arealet afviger fra de faktiske forhold idet den byggesagkyndige har opmålt det til 161 bolig.
Drivhus er ikke registreret på BBR
Udhus er ikke registreret på BBR
Der er på BBR registeret 1 badeværelse men der findes 2 badeværelser i 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.

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