

Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**153**
Kontant	**499.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.508**	Grund m^2	**469**
Byggeår/ombygget	**1867/1981**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **436-5661**

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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 30.10.2026



Charmerende landejendom med mulighed for at opnå flexbolig status

På Mintebjergvej 12 ligger en ejendom, der stråler af klassisk charme. Med sit stråtag og sine sprossede vinduer, sin flotte hoveddør og sin landlige beliggenhed er førstehåndsindtrykket nok så idyllisk, som det bliver. Kom med til Sydals og mærk, hvordan byggestilen anno 1867 stadig har sin rigtighed i dag. Som en ekstra bonus ligger der en rigtig god mulighed i ejendommen - **her er det muligt at opnår flexbolig status så boligen kan anvendes som fritidsbolig.**

Den hyggelige atmosfære er næsten ikke til at skyde igennem. Indenfor er trælofterne med synlige spær, god loftshøjde og flere dekorative flisegulve og farvestrålende karme med til at indstille tidsmaskinen til en tid, der for længst er svundet hen, hvilket gør stemningen til noget helt unikt. Samtidig er planløsningen meget brugbar for langt de fleste familietyper: stueplan indeholder nemlig både stue med et lille hjørne til kontor, spisekøkken, badeværelse, soveværelse og bryggers, mens førstesalens repos giver adgang til endnu et stuemiljø og et todelt værelse, der nemt vil kunne adskilles helt. Alt sammen krydres af den grønne udsigt over markerne, som kun er med til at fremhæve ejendommens landlige islæt.

Og mens ejendommen selvfølgelig er opdateret med f.eks. den flotte førstesal og har både et velfungerende køkken og et supergodt udhus med vaskefaciliteter, er det nærliggende selv at kigge ind i istandsættelser af ejendommen, hvilket prisen også afspejler, hvor bl.a. taget trænger til en modernisering.

Selve grunden sætter det sidste punktum for ejendommens herlighedsfaktor. Den er velanlagt og har den helt rigtige størrelse, så frie stunder kan bruges på afslapning i stedet for havearbejde, men stadig med masser af grønt omkring sig. Terrassen vender stik mod syd og har sol langt det meste af dagen, så man kan få det bedste ud af den danske sommer.

Matriklen hører til Mintebjerg, en lille by i det sønderjyske, hvor bussen stopper lige om hjørnet fra selve hoveddøren. Der er desuden ikke langt til nærmeste dagplejer, og der er cykelsti i nærheden, så børnene selv kan fragte sig til friskolen i Tandslet. Det er også i Tandslet, man finder nærmeste købmand, og i en afstand af 13 kilometer har man Sønderborg, som bugner af kulturhistorie og livligt byliv.

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

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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 30.10.2026








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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 30.10.2026








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

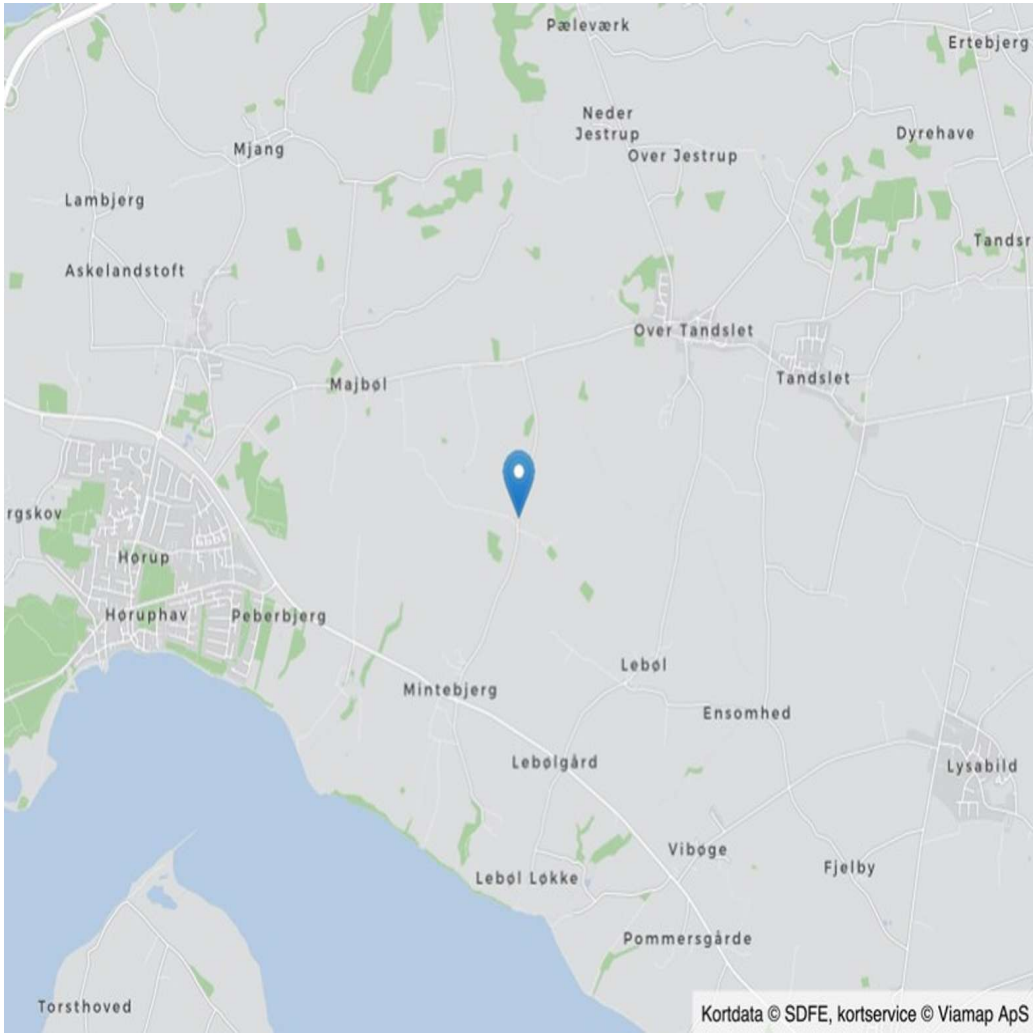
Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 30.10.2026



Vejledende plantegning 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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	50 Mintebjerg, Hørup
BFE-nr.:	5286037
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1867/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	545.000
Grundværdi:	129.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	447.200
Grundlag for grundskyld:	103.200

Arealer**

Grundareal:	469 m²
Boligareal i alt:	153 m²

Øvrige arealer:

Carport:	15 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

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan - Planummer Kommuneplan 2019-2031
Spildevandsplan 2025-2030:
https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab;Gram - Ovn;Siemens - Emhætte;Darwind - Kogeplader;Siemens - Vaskemaskine;Whirlpool - Tørretubler;Bauknecht - Fryser;Scan Cool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 58.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.
Sælgers faktiske varmeforbrug for 2021 er opgjort og dokumenteret til kr. 27.932,18

Vand: Privat 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Arealer:
Beboelse: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten.
Carport: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten.
Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Drikkevandsinteresser:
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Sælger oplyser at der er Yousee fiber på ejendommen. Såfremt det er af 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

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

Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.281
Grundskyld	kr.	1.393
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	517
Rottebekæmpelse	kr.	137
Husforsikring	kr.	10.092
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.101

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
I alt	kr.	510.971

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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

Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals Kontantpris: kr. 499.000	Sagsnr.: 436-5661 Ejerudgift/md.: kr. 1.508	Dato: 30.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 766.000
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000
Nr. 3: hovedstol kr. 100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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