

REAL



Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	549.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.508	Grund m ²	469
Byggeår/ombygget	1867/1981	Energimærke	F

Sagsnr. **436-5661**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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. 549.000

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

Dato: 30.04.2026



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 første-håndsidtrykket 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 opnå 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

Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

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

Dato: 30.04.2026



Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

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

Dato: 30.04.2026

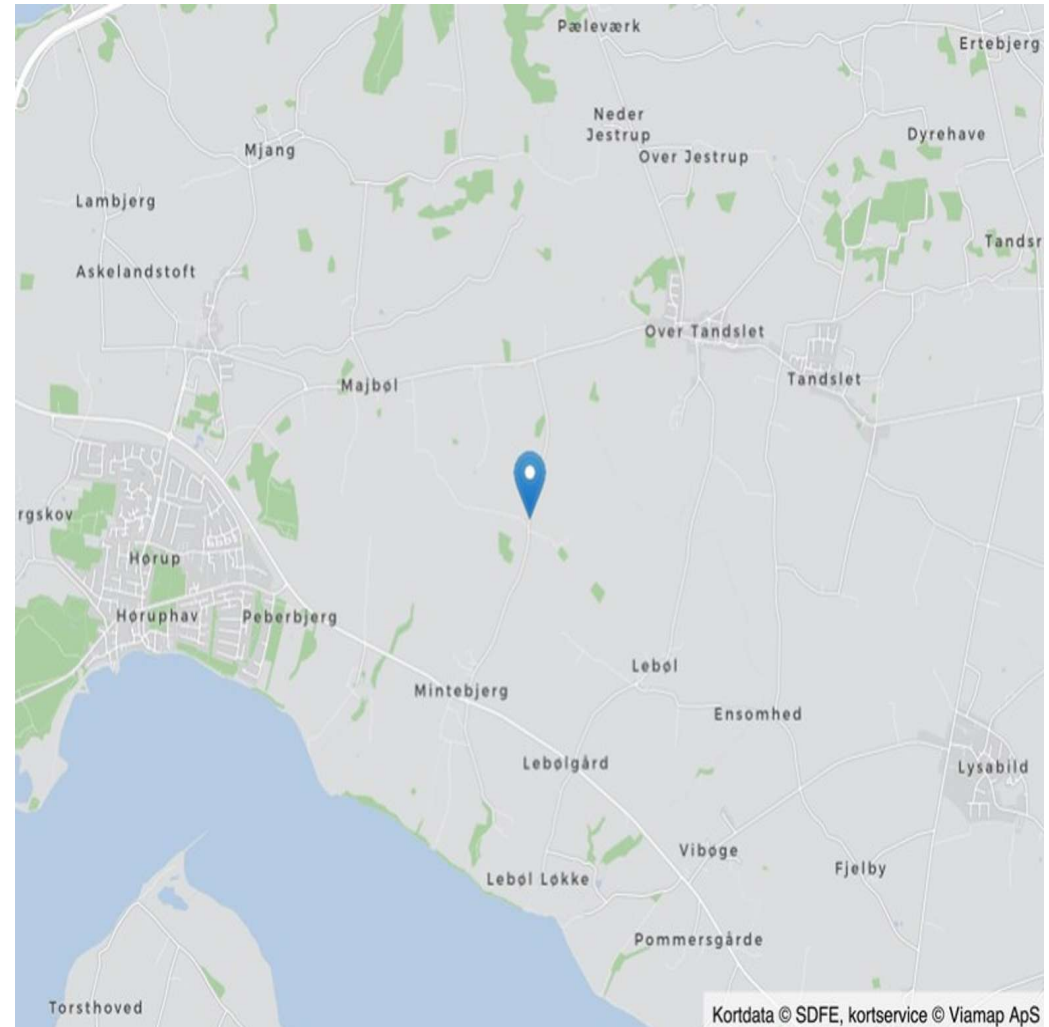




Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

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

Dato: 30.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

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

Dato: 30.04.2026

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

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan - Plannummer 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.



Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

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

Dato: 30.04.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 58.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Oliefyr
Ejendommens primære 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 varmekonsum for 2021 er opgjort og dokumenteret til kr. 27.932,18

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 salgsoptstillingens 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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 udbydere.



Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

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

Dato: 30.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.281	Kontantpris	kr.	549.000
Grundskyld	kr.	1.393	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Skorstensfejning	kr.	517	I alt	kr.	561.271
Rottebekæmpelse	kr.	137			
Husforsikring	kr.	10.092	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.101			

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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

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

Dato: 30.04.2026

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. 766.000
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000
Nr. 3: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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