



REAL

Klinteskov 22, Høruphav, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	356
Kontant	6.599.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.352	Grund m ²	1.711
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6933**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 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: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026



Eksklusiv liebhaverejendom med wow-effekt og generøse proportioner i det attraktive Høruphav

På Klinteskoven 22 i Høruphav venter en liebhavervilla, hvor storslåede rammer, gennemført kvalitet og en herskabelig stemning går hånd i hånd. Allerede ved ankomsten mærker man, at dette ikke er en villa som så mange andre. Den markante arkitektur, de imponerende dimensioner og det præsentable udtryk skaber forventning – og indenfor bliver den i den grad indfriet. Ejendommen er fuldmuret og rummer hele 356 m² bolig, hvor der er tænkt stort i både materialevalg, indretning og komfort.

Det første møde med hjemmet er svært at glemme. Døren åbnes til en imponerende hall, hvor loftshøjden, lyset og de elegante trappeløb skaber en herskabelig ankomst. Her er luft omkring sig, smukke kig gennem boligen og en arkitektonisk wow-effekt, som sjældent opleves i en privat villa. Hallen bliver boligens naturlige centrum – et rum, der både imponerer gæsterne og giver en helt særlig fornemmelse, hver gang man træder indenfor.

Herfra bevæger man sig videre ind i de generøse opholdsrum, hvor villaens kvalitet og størrelse for alvor kommer til sin ret. Den lyse dagligstue giver plads til store møbler og elegante indretninger, mens den åbne forbindelse til karnapstuen skaber en helt særlig oplevelse. Med de mange vinduespartier bliver haven, træerne og årstidernes skiften nærmest en del af rummet. Her kan man indrette en eksklusiv lounge, skabe plads til flyglet eller blot lade det smukke rum være et naturligt sted at trække sig tilbage og nyde udsigten. Fra stuerne er der direkte adgang til terrasse og have, så inde- og udeliv flyder naturligt sammen.

Køkken-alrummet er endnu et af hjemmets centrale samlingspunkter. Det lyse Hanstholm-køkken fremstår elegant og gedigent med masser af arbejdsplads, skuffer og opbevaring, mens alrummet giver plads til lange middage og hyggelige stunder omkring spisebordet.

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: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026

Gennem en glasskydedør åbner rummet videre til den store spisestue, hvor der er plads til at dække op til mange gæster og skabe rammen om alt fra familiemiddage til større selskaber. De mange opholdsrum giver boligen en sjælden fleksibilitet og en naturlig elegance, hvor både hverdagsliv og sammenkomster får de helt rigtige rammer.

Fra den storslåede hall fører de elegante trapper videre til førstesalen, hvor et stort repos skaber endnu et smukt opholdspunkt. Herfra er der adgang til balkon, hvor udsigten over de grønne omgivelser kan nydes. Forældreafdelingen byder på et stort soveværelse med egen balkon og badeværelse, hvilket giver en privat og eksklusiv afdeling med hotel lignende komfort. Dertil kommer tre gode værelser samt endnu et badeværelse.

Stueplan afrundes med endnu et værelse, gæstebadeværelse og et stort, velindrettet bryggers med egen indgang, masser af skabsplads og vaskefaciliteter placeret i højden. Komforten fortsætter i de praktiske detaljer med blandt andet centralstøvsuger og Nilan-ventilationsanlæg, og det er netop helheden af de gennemtænkte løsninger, den solide udførelse og de store rum, der giver ejendommen sin tydelige kvalitetsfølelse.

Også udenfor er rammerne noget særligt. Den store, lukkede have omslutter villaen med grønne omgivelser og privatliv, mens flere terrassemiljøer giver mulighed for at nyde solen og udelivet fra morgen til aften. Som et naturligt centrum for sommeren ligger den store udendørs swimmingpool, som sælger er i gang med at istandsætte, så den står klar til de nye ejere. Her er rammerne til lange sommerdage, gæster omkring poolen og følelsen af egen, privat oase. Ejendommen fuldendes af dobbeltgarage, dobbelt carport og gode udhusfaciliteter, så også de praktiske behov er løst med samme generøse tilgang som resten af boligen.

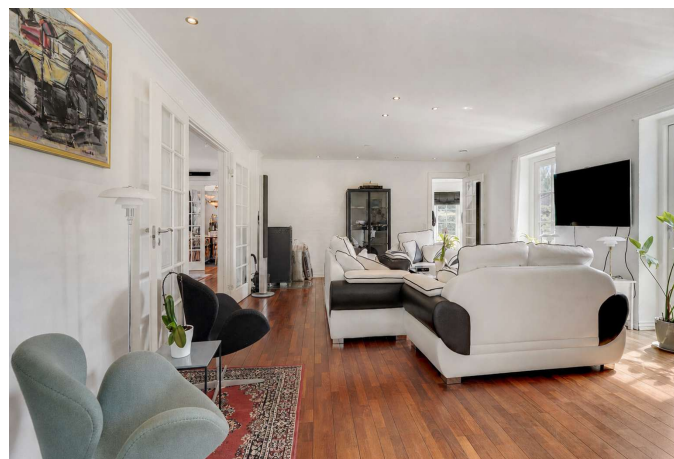
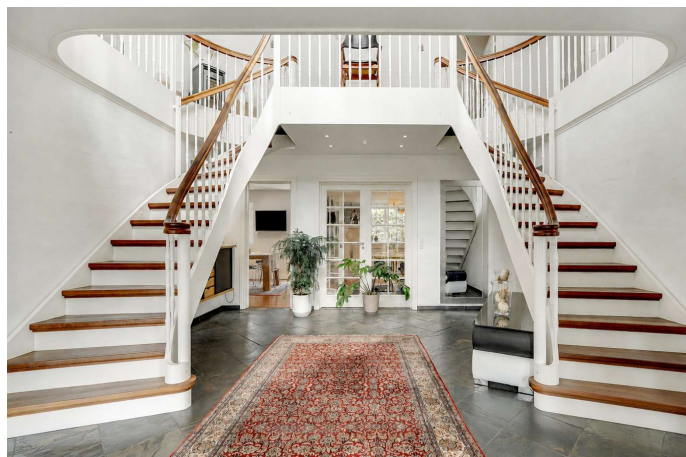
Beliggenheden i Klinteskoven matcher villaens eksklusive udtryk. Her bor man i en attraktiv del af Høruphav med gåafstand til vandet, skoven og de naturskønne omgivelser – og for enden af udstykningen finder man desuden en badebro, som gør det let at nyde en spontan dukkert eller en stille stund ved vandet. Samtidig ligger indkøb, skole og hverdagens faciliteter tæt på, mens Sønderborg nås på få minutter i bil med havnefront, restauranter, butikker og et levende bymiljø.

Klinteskoven 22 er liebhaveri i ordets bedste forstand – en bolig med pondus, herskabelige proportioner og en kvalitet, der mærkes hele vejen igennem. Her er skabt et hjem, som ikke blot imponerer ved første øjekast, men som bliver ved med at levere den særlige boligoplevelse, hver eneste dag.

Adresse: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

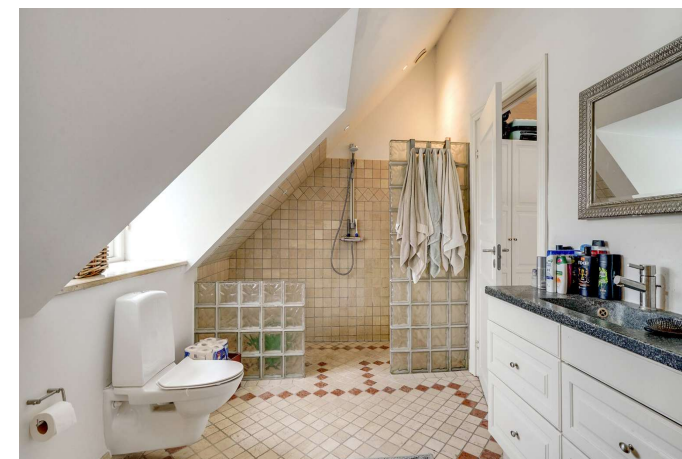
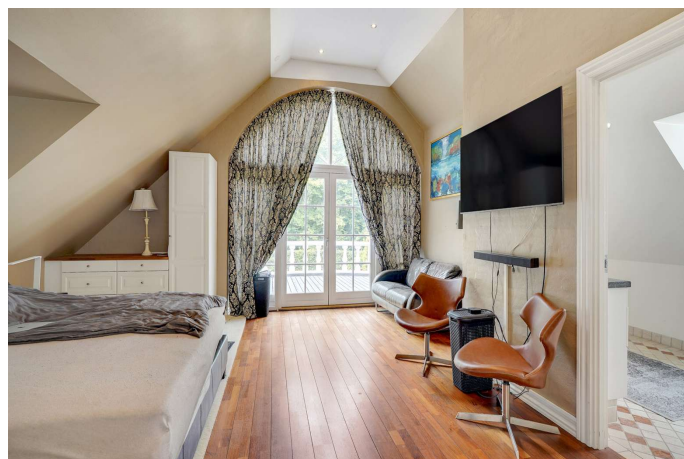
Dato: 09.09.2026



Adresse: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026



Adresse: Klinteskov 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026



Adresse: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

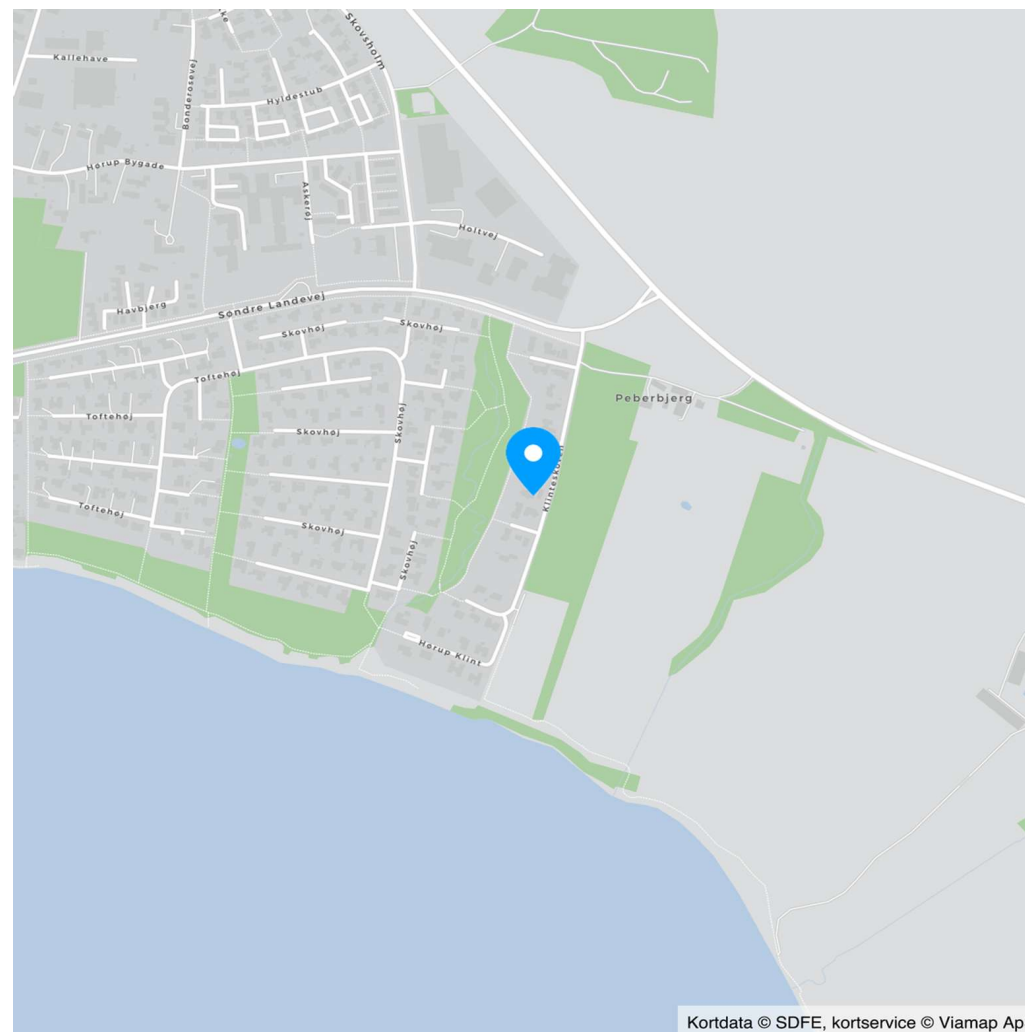
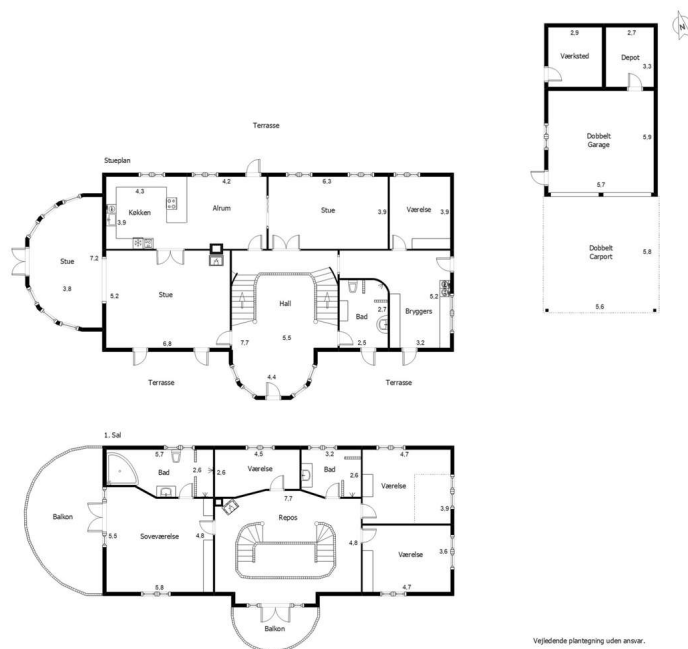
Dato: 09.09.2026



Adresse: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026



Adresse: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 646m Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.: 9839112
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2007

Arealer**

Grundareal: 1.711 m²
Boligareal i alt: 356 m²
Øvrige arealer:
Garage: 98 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.158.000
Grundværdi: 1.191.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.126.400
Grundlag for grundskyld: 952.800

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Komfur (Voss), Emhætte (Voss), Kogeplade (Brandt), Ovn (Hisense), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Fryser (Gram), Tørretumbler (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.04.2005 - Lokalplan HØ 32
- Nr. 2: 19.05.2005 - Tillæg til lokalplan HØ 32
- Nr. 3: 01.06.2005 - Dok. om grundejerforening, fællesarealer fællesanten-
neanlæg og hegn m.v.

Planer

Kommuneplan 3.1.012.B - Boligområde ved Klinteskoven, Hørup Klint
Lokalplan HØ 32 - Boligområde ved Hørup Klint i 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>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
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.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Gasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals			Sagsnr.: 436-6933		Dato: 09.09.2026	
Kontantpris: kr. 6.599.000			Ejerudgift/md.: kr. 4.352			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.045	Kontantpris		kr.	6.599.000
Grundskyld	kr.	12.863	Tinglysningsafgift af skødet		kr.	41.450
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie		kr.	19.899
Skorstensfejning	kr.	566	I alt		kr.	6.660.349
Rottebekæmpelse	kr.	233	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			
Grundejerforening	kr.	1.500				
Husforsikring	kr.	12.340				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	52.228		

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: Klinteskoven 22, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6933
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 09.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.901.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Klinteskoven
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.. Ejendoms-værdiskat 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.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Brændeovnene er ikke registreret i BBR
Færdigmelding af afløb vedr. garage ikke udført

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 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.



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 Rådhusstorvet