

Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**226**
Kontant	**1.399.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.435**	Grund m^2	**7.201**
Byggeår	**1834**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6845**

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: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026



Rummelig ejendom med ladebygning, dobbelt garage og masser af muligheder

Drømmer I om en ejendom med god plads, rolige omgivelser og masser af muligheder, så er Majbølløkke 11 et kig værd. Her får I en rummelig villa på hele 226 m² bolig, suppleret af en stor ladebygning, dobbeltgarage, værksted og praktiske faciliteter, der tilsammen skaber en ejendom med både funktionalitet, fleksibilitet og landlig charme.

Allerede ved ankomsten mærker man den fredelige stemning, som kendetegner stedet. Her er højt til himlen, god afstand til hverdagsstøjen og plads til at indrette livet præcis, som man ønsker det. Ejendommen er ideel for jer, der drømmer om god plads både inde og ude, funktionelle udbygninger og en bolig med en fleksibel planløsning.

Indenfor byder villaen på en gennemtænkt og meget anvendelig indretning. Fra entréen bevæger man sig videre ind i den lyse og rummelige spisestue som danner et naturligt samlingspunkt. Huset rummer derudover to ekstra stuer, som giver mange indretningsmuligheder. Her kan der skabes hyggelige sofaafdelinger, kontor, børneafdeling eller ekstra værelser, hvis behovet for flere værelser opstår.

Køkkenet er lyst og velholdt med god plads til en spiseplads, og herfra er der udgang til den overdækkede terrasse. Det gør det nemt at tage måltiderne med udenfor og nyde udelivet i læ og tørvejr. Terrassen fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og bliver hurtigt et af de steder, hvor man har lyst til at opholde sig gennem store dele af året.

Ejendommen byder på to gode værelser, hvoraf det ene har eget badeværelse – ideelt som forældresoveværelse. Dertil kommer et rummeligt bryggers med masser af plads til hverdagens praktiske gøremål. Bryggerset ligger i forbindelse med fyrrummet, og fra garagen kan man gå direkte indendørs – en praktisk løsning, der gør hverdagen lettere.

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: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026

Udenfor venter en stor og stemningsfuld naturgrund med hyggelige kroge, grønne omgivelser og skønne terrassemiljøer. Her er plads til både ro, udeliv, haveprojekter og samvær. Grunden indbyder til lange sommerdage, leg, afslapning og nærvær i fredelige omgivelser.

Den store ladebygning åbner for et væld af anvendelsesmuligheder. Den kan bruges til opbevaring, værksted, hobbyaktiviteter, maskiner eller noget helt andet. Sammen med garagen og boligens mange kvadratmeter får man her en ejendom, der kan mere end de fleste.

Majbøl er et roligt og naturskønt område på Sydals, hvor man bor omgivet af landskabelig idyl og stadig har hverdagens fornødenheder inden for kort afstand. Sydals er kendt for sin smukke natur, hyggelige lokalmiljøer og nærhed til kyst, strand og åbne vidder. Her får man et trygt og fredeligt udgangspunkt for familielivet, samtidig med at Sønderborg og områdets mange muligheder kan nås inden for en kortere køretur.

Majbølløkke 11 er kort sagt en ejendom med plads til store planer. Her får I en rummelig villa, en fleksibel planløsning, gode udbygninger og en skøn naturgrund – alt sammen i omgivelser, hvor hverdagen kan få lov til at falde til ro.

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: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026








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: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026







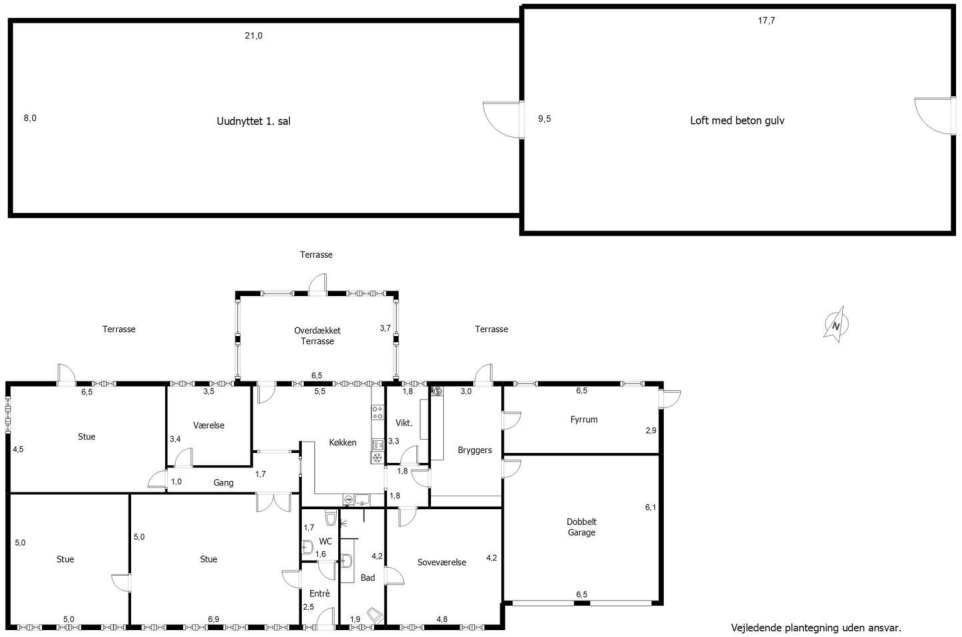

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

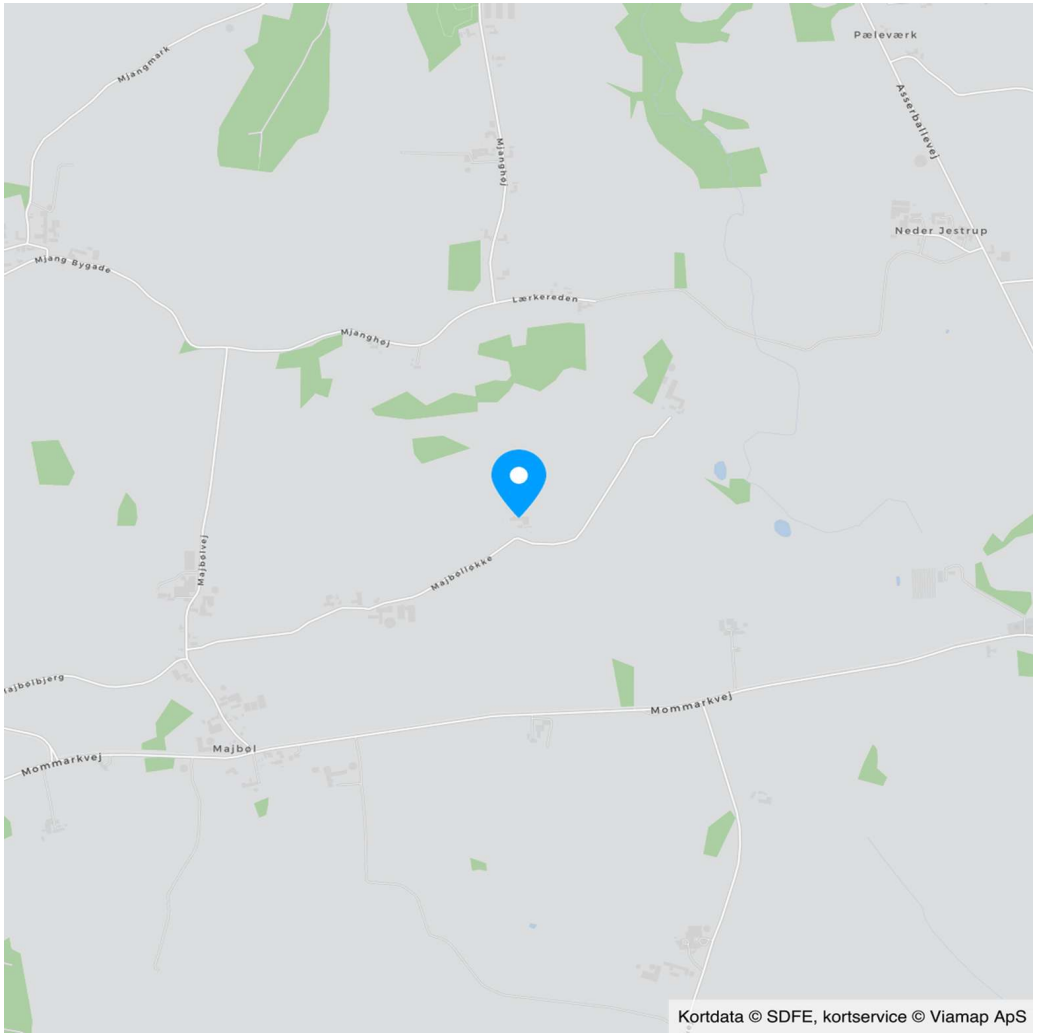
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026





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: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	83 Majbøl, Hørup
BFE-nr.:	5285892
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1834

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.649.000
Grundværdi:	481.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.319.200
Grundlag for grundskyld:	384.800

Arealer**

Grundareal:	7.201 m^2
- heraf vej	428 m^2
Boligareal i alt:	226 m^2
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugsbygning:	170 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	441 m^2
Drivhus:	16 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.10.1981 - Dok om fælles tilkørselsvej

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 (Wasco), Kogeplade (Blomberg), Ovn (Electrolux), Opvaskemaskine (Whirlpool), Køleskab

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: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 7 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 D

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

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.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Beskyttet sø
Søen beliggende på matriklen er en beskyttet sø.

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: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.728
Grundskyld	kr.	5.195
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	809
Rottebekæmpelse	kr.	396
Husforsikring	kr.	12.408
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.217

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.777
I alt	kr.	1.428.027

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

Adresse: Majbølløkke 11, Majbøl, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6845
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 12.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 684.000
Nr. 3: hovedstol kr. 230.000

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