

Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**160**
Kontant	**2.499.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.129**	Grund m²	**887**
Byggeår/ombygget	**1949/1998**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **436-7052**

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: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026



Flot villa i forskudte plan på populær adresse lige ved vandet

I den gamle, hyggelige del af Høruphav finder vi Vimmelskaftet 2 en klassisk villa fuld af charme. Med sine forskudte plan gøres planløsningen både spændende og dynamisk for hele børnefamilien, der kan flytte ind med det samme og nyde godt af den solrige grund og den kvalitetsfyldte villas mange elementer, for slet ikke at tale om den nemme adgang til vandet lige nede for enden af vejen.

Hvidpudset facade, rødt tegltag og en helt igennem charmerende arkitektur venter på adressen, hvor bede indkranset af stengærde er med til at lægge en smule afstand til den ellers så rolige og trygge villavej. Bilen kan fortsætte ind i den store garage, mens den flisebelagte baggård nemt kan udsmykkes med båd, trailer eller lignende. Flisebelægningen er ligesom selve huset i flere niveauer, så der er en helt naturlig del af den, der er formet som terrasse til grillmiddage og skønne stunder i solskin eller under markisen. Selve haven er ligeledes fuld af sol og er nem at holde, så ungerne ganske uforstyrret kan spille bold eller lege tagfat.

Vi har forsøgt os med en alternativ plantegning, som kan give gode ideer til indretningen af boligen.

Omme bag hoveddøren står den pæne, lyse entré klar til at tage imod, og allerede her fornemmes niveauinddelingen, da man i samme plan har stue med brændeovn, gæstetoilet og køkken, mens endnu en stue findes et par trin nede sammen med en baggang med egen udgang og vask. På samme måde er der også niveauforskelle på førstesal, der på den ene side har to værelser, walk-in og bad, og på den anden side har det sidste værelse og badeværelse. Dertil kommer en rigtig god kælder med klinkegulve og store anvendelige rum inkl. både vaskerum og vinkælder.

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

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: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026

Overalt fremstår huset indbydende, lyst og velholdt, og der er derfor ikke noget i vejen for at rykke direkte ind, mens et særligt stort plus er, at ejendommen har fjernvarme som varmekilde. Der har tidligere været liberalt erhverv på adressen, hvilket der kan søges om igen, hvis det har interesse.

Glæden er stor ved denne adresse, som ligger i et smørhul mellem den smukke natur og det pulserende byliv. Gendarmstien ligger langs vandet, som tiltrækker vandrere og mountainbikere fra hele landet og giver området en stor herlighedsværdi for naturelskere og friluftsmennesker. Selve Høruphav byder på indkøbsmuligheder, apotek, strand, lystbådehavn og restaurant mellem to og fem minutters gang fra matriklen, mens der også findes rigtig god skole og idrætsfaciliteter i cykelafstand. Skal man til Sønderborg, kan byens midte nås på bare syv minutter, hvor et væld af restauranter, caféer, butikker og kulturelle tilbud åbner sig op.

Vi glæder os til at byde velkommen.

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: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026








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: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

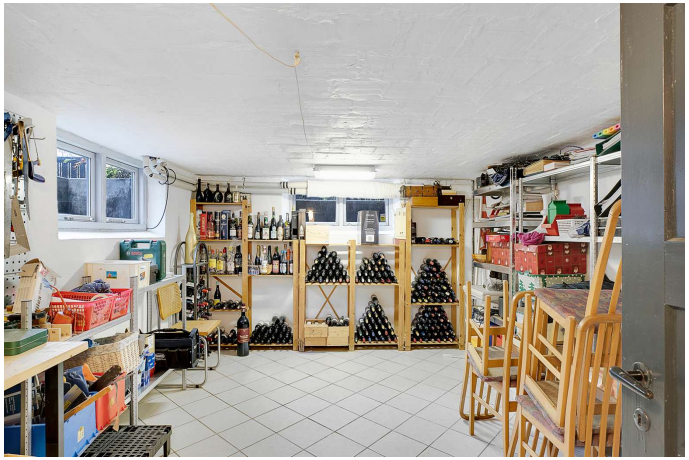
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026

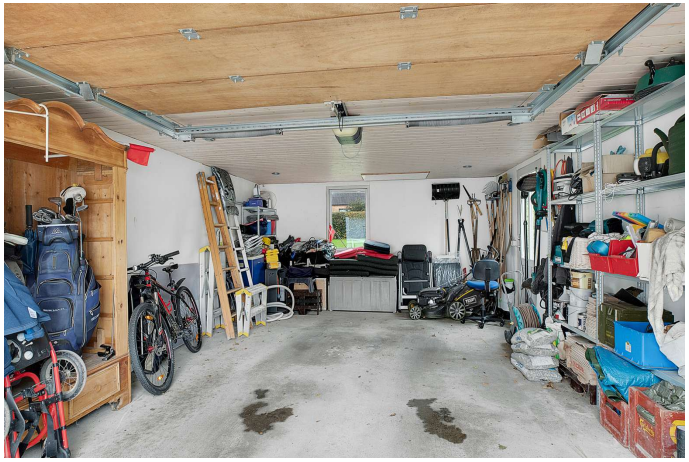












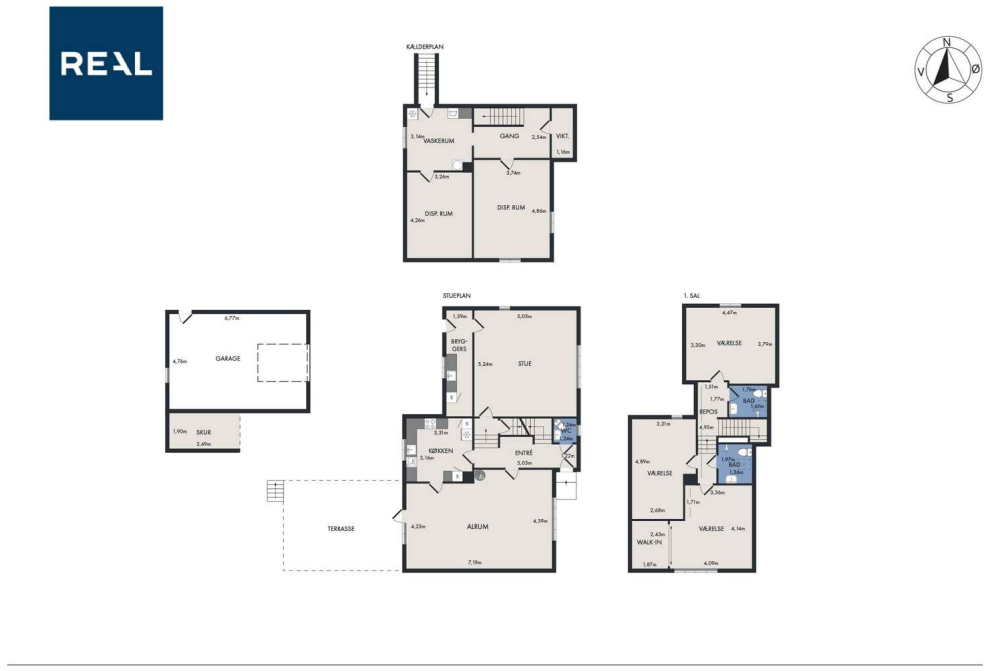
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

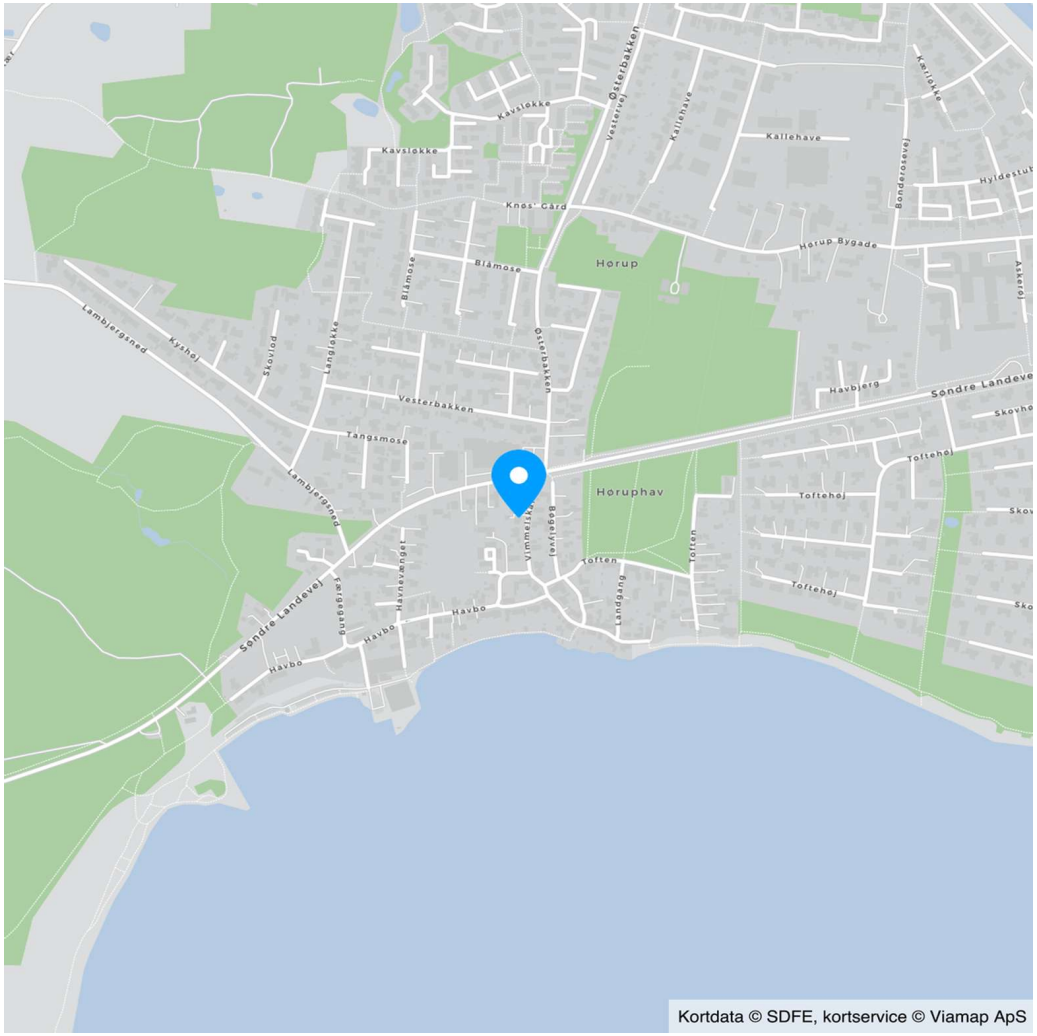
Adresse: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026



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: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	208 Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.:	5284797
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1949/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.949.000
Grundværdi:	548.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.559.200
Grundlag for grundskyld:	438.400

Arealer**

Grundareal:	887 m^2
Boligareal i alt:	160 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	67 m^2
Garage:	35 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):

Køleskab (Blomberg), Køleskab (I kælder), Kogeplade (Siemens, 1 kogeplade er defekt), Ovn (Voss, Varmluft er defekt), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Siemens), Fryser (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 3.1.003.C - Høruphav bymidte
Lokalplan HØ 20-1 - Bevarende lokalplan for det gamle Høruphav
Plan - Ældre boligområde 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.

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: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring
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.: 21.300 Forbrug: 137 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er dokumenteret til kr. 18.419,26 for 2025.

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 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 E

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

Adresse: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.952
Grundskyld	kr.	5.918
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	432
Rottebekæmpelse	kr.	157
Husforsikring	kr.	7.408
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.548

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
I alt	kr.	2.523.600

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: Vimmelskaftet 2, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7052
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 14.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 512.000
Nr. 2: hovedstol kr. 971.000
Nr. 3: hovedstol kr. 250.000
Nr. 4: hovedstol kr. 224.000
Nr. 5: hovedstol kr. 252.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Det Gamle Høruphav Grundejerforeningen Det Gamle Høruphav
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Brændeovn er ikke registreret på BBR
Der er registreret 7 værelser på BBR men der findes 5 i ejendommen.
Overdækning/skur ved garage er ikke registreret på BBR

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår (sælger oplyser at den er fra 1999)
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

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 grund-

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

lag, 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.

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