



**REAL**

## Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>157</b>   |
| Kontant          | <b>2.399.000</b> | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.548</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.928</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1952/2026</b> | Energimærke          | <b>C + C</b> |

Sagsnr. **436-6804**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026



### Gennemført og moderniseret villa med parklignende have

Midt i naturskønne omgivelser finder I denne gennemgribende moderniserede rødstensvilla på 157 velindrettede boligkvadratmeter – en indflytningsklar bolig, hvor moderne komfort og landlig idyl går hånd i hånd. Her sænker roen sig allerede ved ankomsten, hvor udsigten til åbne marker og den omkringliggende natur skaber en helt særlig stemning.

Ejendommen fremstår yderst velholdt og gennemført, og sælger har inden for de seneste år foretaget omfattende moderniseringer. Blandt forbedringerne kan nævnes ny luft-til-vand varmepumpe, hulmursisolering, etablering af ekstra toilet, renoveret badeværelse med gulvvarme samt udskiftning af køkken, vinduer og gulve. Resultatet er en moderne og energieffektiv bolig, som er klar til at danne rammen om nye ejere fra første dag.

Boligen byder på en indbydende entré med adgang til den rummelige og lyse spisestue, der ligger i åben forbindelse med dagligstuen. De elegante dobbeltdøre mellem rummene skaber en flot sammenhæng og giver mulighed for både åbne opholdsrum og hyggelige separate miljøer. Det moderne og rummelige køkken har en skøn udsigt over den dybe, parklignende have og den omkringliggende natur.

I stueplan finder I desuden et stort soveværelse, et stilrent badeværelse med gulvvarme samt et praktisk og rummeligt bryggers med god bordplads, vaskefaciliteter og håndvask. Herfra er der adgang til et viktualierum med fine opbevaringsmuligheder. På førstesalen venter tre gode værelser, hvoraf det ene er oplagt som hjemmekontor, samt et ekstra toilet, der gør hverdagen ekstra komfortabel for familien. Kælderen rummer flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten behovet er hobbyrum, værksted, opbevaring eller noget helt fjerde.

Udendørs får I en stor og parklignende have med skønne terrassemiljøer, hvor solen og udsigten til den omkringliggende natur kan nydes i fredelige omgivelser. Herudover er der både carport og redskabsrum.

### 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

Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026





Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026





Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026



Ejendommen

Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

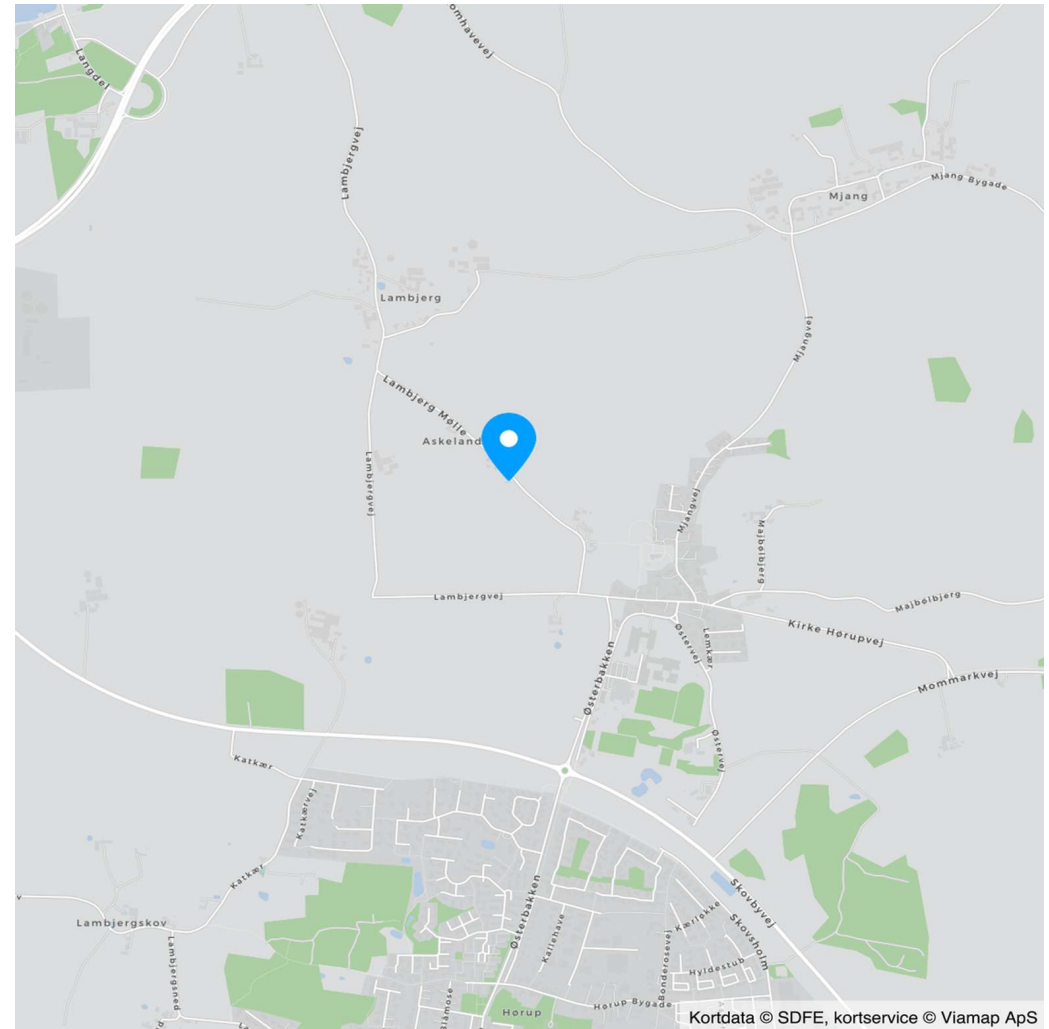
Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 27 Hørup Ejerlav, Hørup  
BFE-nr.: 5284619  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1952/2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 946.000  
Grundværdi: 391.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 756.800  
Grundlag for grundskyld: 312.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.928 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 157 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 34 m<sup>2</sup>  
Garage: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 22 m<sup>2</sup>  
Carport: 28 m<sup>2</sup>  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 2023 – 2035:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)

Planstrategi 2022:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](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):

Køleskab (Siemens), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat 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

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 9.266 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år |
|--------------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 3.860  |
| Grundskyld               | kr. | 4.223  |
| Renovation               | kr. | 3.681  |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 175    |
| Husforsikring            | kr. | 6.640  |
| <br>                     |     |        |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 18.578 |

Kontantbehov ved køb

|                              |     |           |
|------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                  | kr. | 2.399.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.250    |
| I alt                        | kr. | 2.415.250 |

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.



Adresse: Lambjerg Mølle 1, Kirke Hørup, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6804  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 08.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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