



REAL

Sunderupvej 3, 5874 Hesselager

| | | | |
|------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type | Landejendom | Bolig m ² | 234 |
| Kontant | 2.195.000 | Andre bygninger | 660 |
| Ejerudgift | 2.443 | Grund ha | 2.1000 |
| Byggeår | 1877 | Energimærke | D |

Sagsnr. **523-4624**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026



Landlig idyl med plads, natur og muligheder på Sydøstfyn

På Sunderupvej 3 får du en charmerende firlænget landejendom med en fantastisk beliggenhed midt i det fynske landskab, kun få minutter fra Hesselager. Ejendommen udstykkes i forbindelse med salget, og der medfølger ca. 2,1 hektar jord, som giver gode muligheder for både dyrehold, hobbyprojekter og et aktivt udeliv.

Her kan du nyde roen og de smukke omgivelser med åbne marker, skovområder og den fynske natur lige uden for døren. Samtidig er der kort afstand til kysten, hvor strand, vand og naturoplevelser er en naturlig del af hverdagen.

Boligen byder på hele 234 m² fordelt på to plan og rummer god plads til den store familie eller til dem, der drømmer om ekstra albuerum. De velholdte og robuste udbygninger tilfører ejendommen stor anvendelighed og skaber optimale rammer for alt fra hobbydyr og værksted til opbevaring eller andre landlige aktiviteter.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener. Du bor fredeligt og ugeneret på landet, samtidig med at hverdagens nødvendigheder er tæt på. Hesselager tilbyder både indkøbsmuligheder, skole og lokale faciliteter, mens Svendborg og Nyborg kan nås på kort tid. Motorvejsnettet er ligeledes let tilgængeligt, hvilket gør det nemt at pendle eller komme rundt i resten af landet.

Sunderupvej 3 er med andre ord en ejendom for dig, der søger natur, plads og frihed – uden at give afkald på nærheden til byens bekvemmeligheder.

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: Søren Holst

Adresse: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026



Set fra haven



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



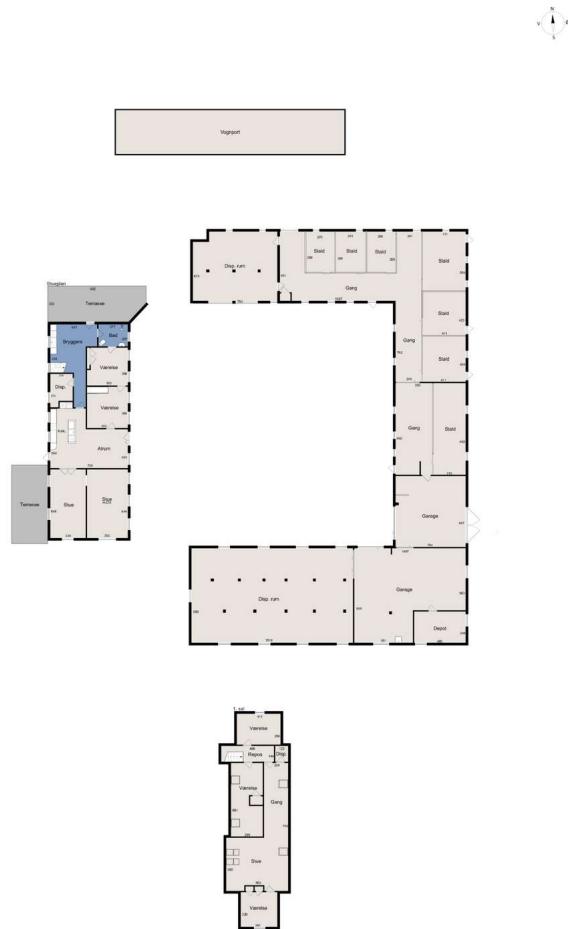
Badeværelse



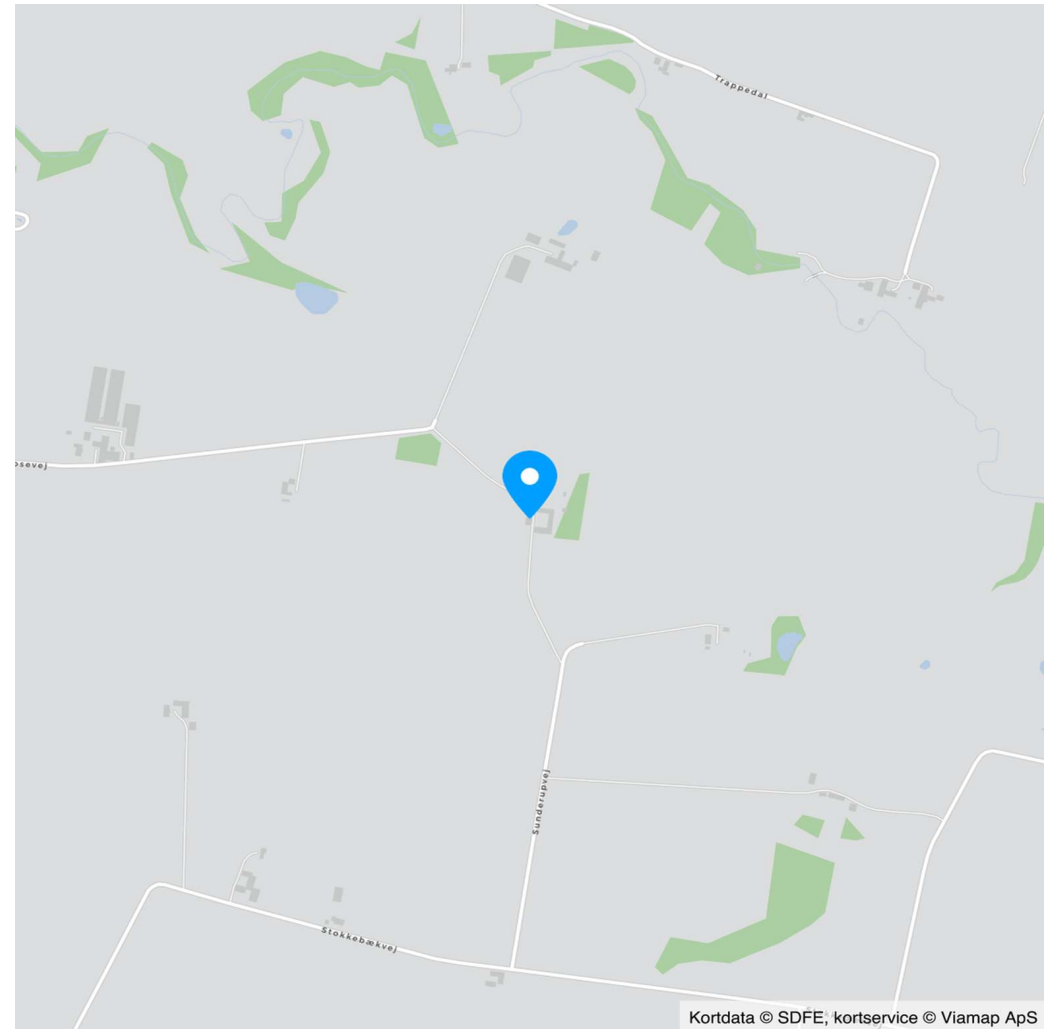
Adresse: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Ejendomsstype: | Landejendom |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Svendborg |
| Matr.nr.: | 13a Hesselager By, Hesselager |
| BFE-nr.: | 3025725 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Privat vej |
| Opført/ombygget år: | 1877 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|--|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 1.290.000 |
| Grundværdi bolig: | 13.115 |
| Grundværdi produktionsjord: | 1.226.290 |
| Grundværdi øvrig jord: | 0 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.032.000 |
| Grundlag for grundskyld bolig: | 10.492 |
| Grundlag for grundskyld produktionsjord: | 1.226.290 |
| Grundlag for grundskyld øvrig jord: | 0 |

Arealer**

| | |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal: | 2,1000 ha |
| Boligareal i alt: | 234 m ² |
| Øvrige arealer: | |
| Erhvervsareal: | 615 m ² |
| Garage: | 45 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: 28.10.1955 - Dok om højspænding mv
- Nr. 2: 24.04.2001 - Dekl om elkabler Tillige anden ejendom

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Bl.a. omfattet af drikkevandsinteresser og beskyttede sten og jorddiger

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Køleskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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. 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.

Udstykning

Ejendommen udstykkes i forbindelse med salget. Oplysning om ejendomsskat, ejendomsvurdering m.m. er for hele ejendommen før udstykning. Servitutter medfølger i det omfang landinspektøren vurderer - de vedrører - det købte.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Træpiller kr. 19.300 + el til opvarmning kr. 2.100 i alt kr. 21.400

Vand: Brønd

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:

| | kr. | Pr. år |
|--------------------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.263 |
| Grundskyld - Boligdel | kr. | 92 |
| Grundskyld - Produktionsjord | kr. | 8.829 |
| Forsikring | kr. | 9.406 |
| Renovation | kr. | 3.525 |
| Andre off. afgifter, | kr. | 378 |
| Skorstensfejer, | kr. | 821 |
| Tømning af septiktank, anslået | kr. | 1.000 |

Pr. år Kontantbehov ved køb

| | | |
|------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris | kr. | 2.195.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 15.050 |
| I alt | kr. | 2.210.050 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 29.315

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.966 md. / 143.592 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.504 md. / 114.052 år v/27,32 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.320.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vand

Vandforsyning: Brønd

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Grundareal

| Jordstykke | Areal | Heraf vej |
|---------------------------------|------------|------------------|
| 13a - Hesselager By, Hesselager | 19,7240 ha | 0 m ² |
| Areal i alt | 2,1000 ha | 0 m ² |

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Bygningsareal

| Bygning | Opført | Areal | Heraf boligareal |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Nr. 1 - Sunderupvej 3 - Stuehus til landbrugsejendom | 1877 | 234 m ² | 234 m ² |
| Nr. 2 - Sunderupvej 3 - Stald til kvæg, får mv. | 1877 | 188 m ² | |
| Nr. 3 - Sunderupvej 3 - Stald til svin | 1958 | 252 m ² | |
| Nr. 4 - Sunderupvej 3 - Lade til foder, afgrøder mv. | 1877 | 175 m ² | |
| Nr. 5 - Sunderupvej 3 - Garage | 1952 | 45 m ² | |
| Bygningsareal i alt | | 894 m ² | 234 m ² |

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

| Bygning | Dækning |
|--|---|
| Nr. 1 - Sunderupvej 3 - Stuehus til landbrugsejendom | Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade |
| Nr. 2 - Sunderupvej 3 - Stald til kvæg, får mv. | |
| Nr. 3 - Sunderupvej 3 - Stald til svin | |
| Nr. 4 - Sunderupvej 3 - Lade til foder, afgrøder mv. | |

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse



Adresse: Sunderupvej 3, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 24.06.2026

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos os får du ét stykke med Sydfyn... Vi giver dig en personlig bolighandel - kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os. Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.