



REAL

Madeskov 1, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	108
Kontant	999.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.501	Grund m ²	675
Byggeår/ombygget	1777/1951	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6974**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026



Velholdt bolig med udsigt, naturskønne omgivelser og kort afstand til byens faciliteter

På Madeskov 1 venter et lyst og indbydende dobbelthus, hvor en funktionel indretning kombineres med hyggelige udearealer og en skøn udsigt over de omkringliggende marker og naturen. Her får I en bolig med en behagelig atmosfære og gode muligheder for at indrette jer efter egne behov – samtidig med at Sønderborg og byens mange tilbud findes inden for kort afstand. Det giver en attraktiv kombination af grønne omgivelser og nem adgang til byen.

Indenfor træder man ind i entréen, som leder videre til boligens naturlige samlingspunkt. Her smelter køkken, alrum og stue sammen i ét åbent og lyst opholdsmiljø, hvor der er god plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofaområde. Det pæne og velholdte køkken indgår naturligt i rummet, så samtalen kan fortsætte, uanset om der laves mad, dækkes bord eller slappes af i stuen. Stueplan rummer desuden et pænt badeværelse.

På førstesalen åbner boligen sig op i et stort og rummeligt rum, som giver mange muligheder for den kommende ejer. Her kan der eksempelvis etableres flere værelser, indrettes en kombination af værelse og opholdsstue eller skabes et større privat afsnit – alt efter familiens behov. Fra førstesalen er der direkte udgang til altanen, hvorfra man kan nyde en dejlig udsigt over områdets grønne omgivelser og åbne marker.

Udenfor fortsætter de gode rammer med en hyggelig have og et dejligt terrassemiljø, hvor sommerens måltider og afslappende stunder kan nydes under åben himmel. Hertil kommer en udestue, som skaber en fin overgang mellem boligen og haven og giver mulighed for at forlænge udesæsonen. Ejendommen byder desuden på både garage og udhus med gode muligheder for parkering, opbevaring og hobbyprojekter.

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



Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026

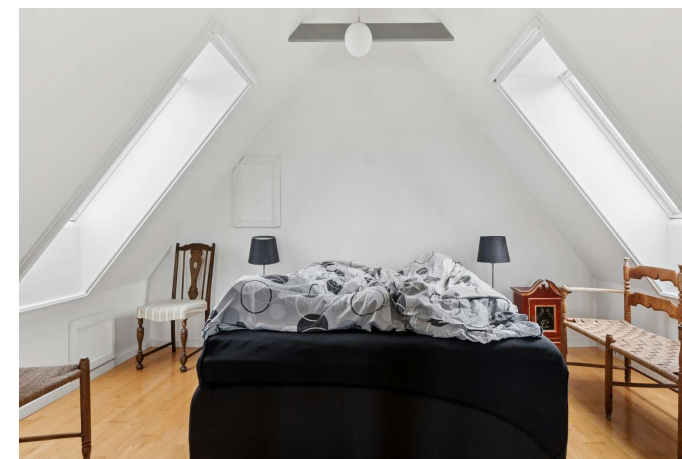
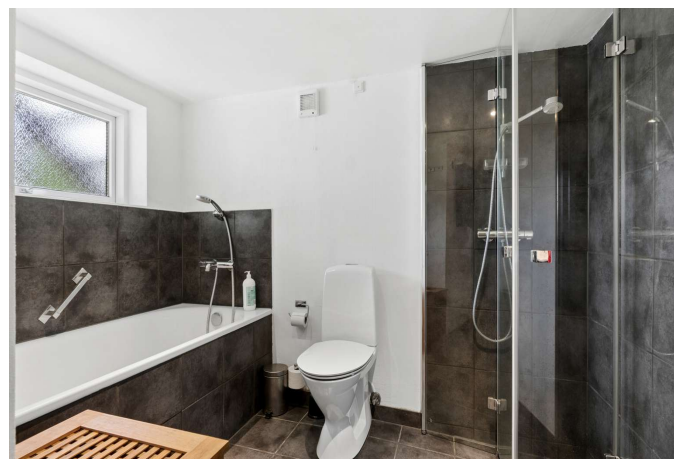
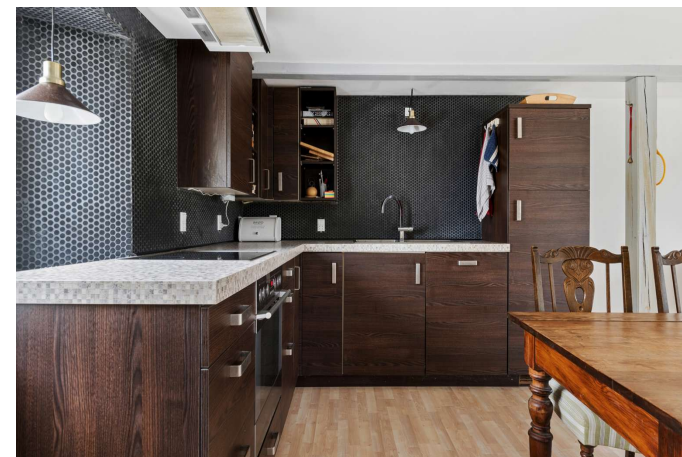
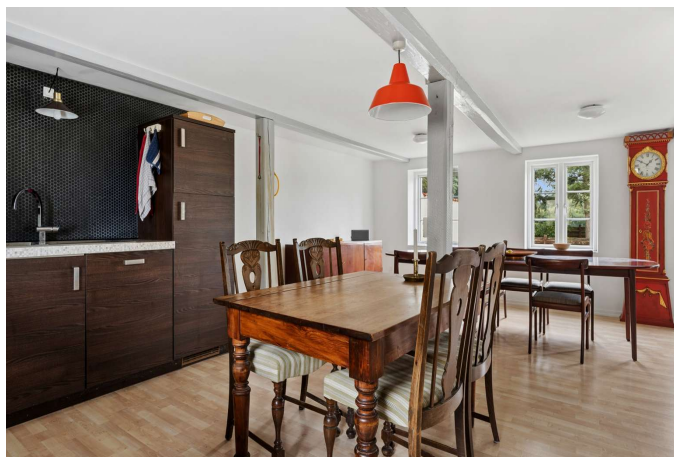
Madeskov byder på naturskønne omgivelser med marker og grønne arealer tæt omkring sig, samtidig med at Sønderborg hurtigt kan nås. Her får man derfor muligheden for at bo med mere luft og natur omkring sig uden at give afkald på nærheden til indkøb, skole, fritidsaktiviteter, havnemiljø og Sønderborgs øvrige tilbud.

Alt i alt et lyst og spændende dobbelthus med en fleksibel indretning, gode udearealer og en skøn udsigt – oplagt til jer, der ønsker naturen tæt på og samtidig gerne vil bo i kort afstand til Sønderborg.

Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026



Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026



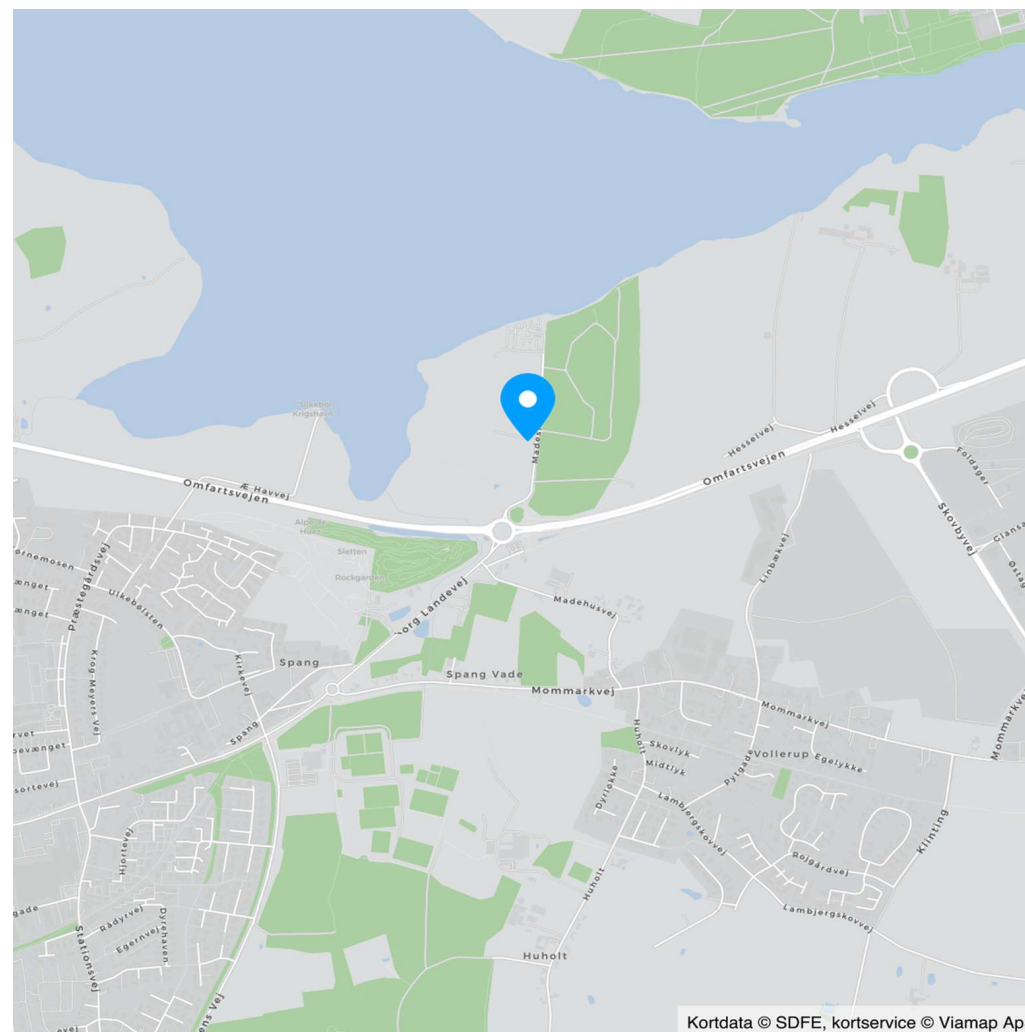
Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 208 Vollerup, Ulkebøl
BFE-nr.: 5293215
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1777/1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.025.000
Grundværdi: 470.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 820.000
Grundlag for grundskyld: 376.000

Arealer**

Grundareal: 675 m²
Boligareal i alt: 108 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 21 m²
Garage: 11 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 19.01.1984 - anm byrder Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Ingen

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):

Køleskab, Kogeplade (Juna/Electrolux), Ovn (Juna/Electrolux), Opvaskemaskine (Juna), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 15.100 Forbrug: 9 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment 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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 4.182
kr. 5.076
kr. 3.681
kr. 136
kr. 4.941

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 999.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 7.850
I alt kr. 1.006.850

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 18.016

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: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6974
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 03.10.2026

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 hvilen- de 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. 3: hovedstol kr. 734.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Udestue er ikke registreret på BBR
Carport/udhus er ikke registreret på BBR
Altan er ikke registreret på BBR

Andre forhold af væsentlig betydning

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

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Udhus: Bygningen er registreret som udhus på BBR men indrettet som bolig. Bad og toilet i byg- ningen er ikke registreret på BBR.



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