

Madeskov 1, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**108**
Kontant	**899.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.501**	Grund m^2	**675**
Byggeår/ombygget	**1777/1951**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6974**

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: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026



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

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: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

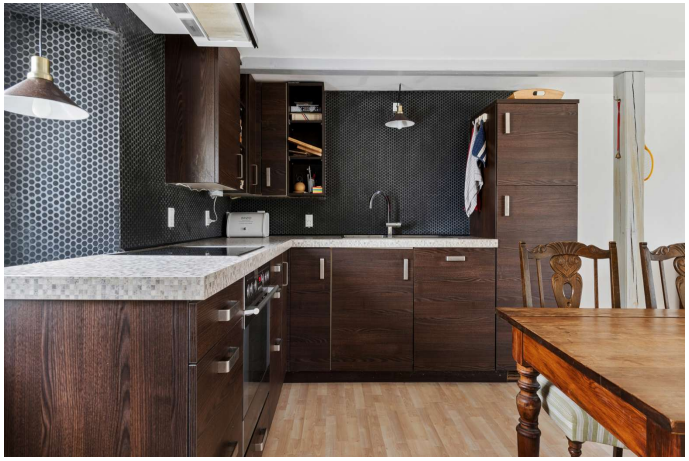
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026








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: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026













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

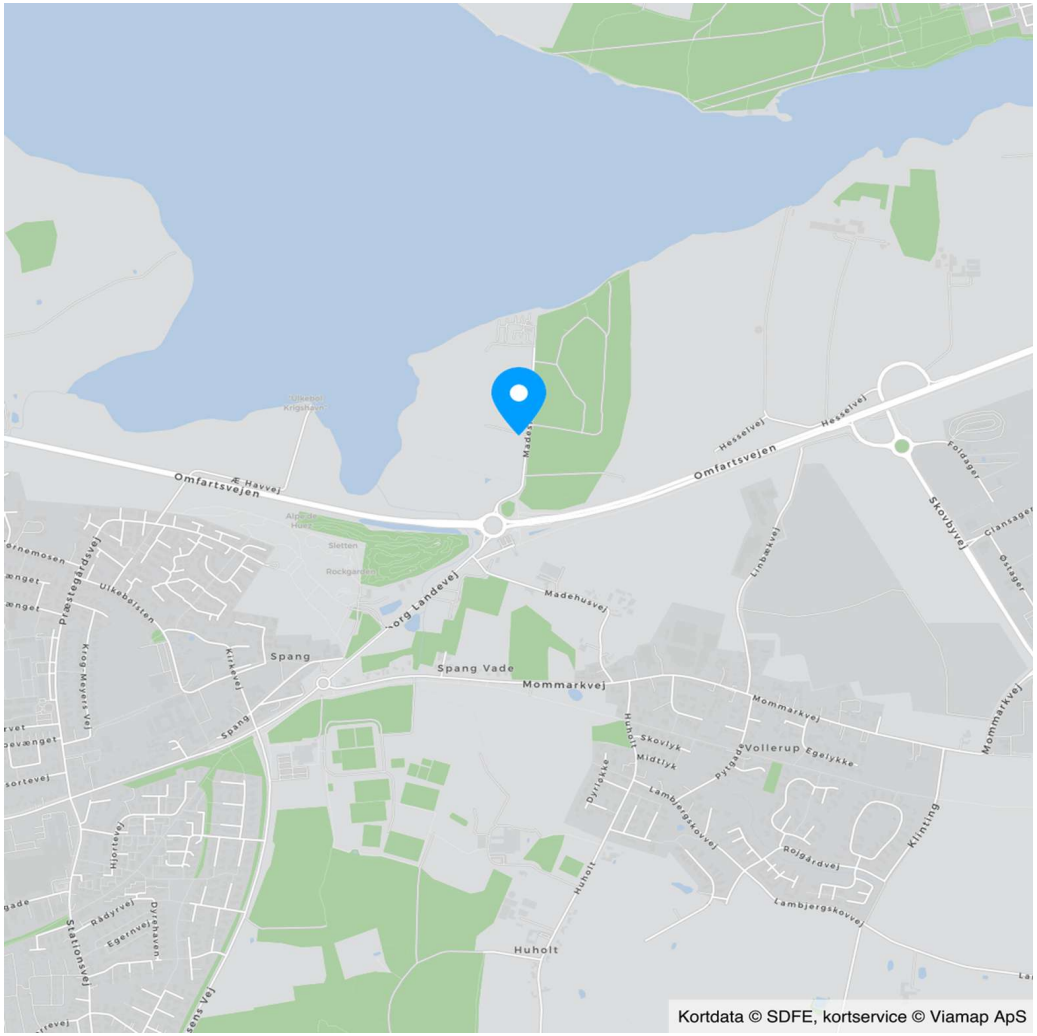
Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning 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: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	108 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	21 m^2
Garage:	11 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, Kogeplade (Juna/Electrolux), Ovn (Juna/Electrolux), Opvaskemaskine (Juna), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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
Kommuneplan - Planstrategi 2026

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: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 9 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
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 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"

Energimærkning: Energimærke D

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

Adresse: Madeskov 1, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 899.000

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

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.182
Grundskyld	kr.	5.076
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	136
Husforsikring	kr.	4.941
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.016

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	899.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
I alt	kr.	906.250

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.

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

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. 3: hovedstol kr. 734.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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.

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

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