

Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**98**
Kontant	**1.299.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**977**	Grund m^2	**589**
Byggeår/ombygget	**1962/2025**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-6821**

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: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026



Gennemrenoveret 1-plansvilla med udsigt til åbne marker

På Truenbrovej 26 i Avnbøl finder I denne gennemrenoverede og indflytningsklare 1-plansvilla med en skøn udsigt til åbne marker. Her får I en bolig, hvor der er tænkt over detaljerne, og hvor både indretning og materialevalg skaber en moderne og indbydende ramme om hverdagen. Tilstandsrapport og elinstallationsrapport foreligger uden anmærkninger, så her kan I flytte direkte ind med ro i maven.
Boligen byder på en rigtig god og funktionel planløsning, som gør huset ideelt til både singlen, den lille familie eller senioren, der ønsker en overskuelig og velindrettet bolig.
Indvendigt træder man ind i en lys entré, som fungerer som fordelergang til husets rum. Herfra åbner boligen sig op til den store og indbydende stue med loft til kip og et fantastisk lysindfald, der skaber en skøn rummelighed og atmosfære. Stuen giver god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og herfra er der direkte udgang til et rummeligt glasoverdækket uderum, hvor sæsonen kan forlænges langt ud på året. Uderummet kan indrettes præcis efter behov – hvad enten drømmen er et hyggeligt terrassemiljø, et frodigt drivhus eller noget helt tredje.
Fra entréen er der adgang til det moderne og lyse køkken, som fremstår både stilrent og funktionelt. I praktisk forlængelse af køkkenet ligger det rummelige bryggers med plads til vaskefaciliteter og god opbevaringsplads.
Huset rummer desuden tre gode værelser og boligen fuldendes af et moderne og lyst badeværelse med bruseniche.
Udendørs får I en dejlig og overskuelig have, som er nem at holde, samt et praktisk udhus og en god indkørsel med fine parkeringsmuligheder.
Beliggenheden i Avnbøl giver jer udsigt til åbne marker, samtidig med at I har kort afstand til Sønderborg og områdets øvrige større byer. Her er gode muligheder for pendleren med nem adgang til både motorvejsnet og hverdagens nødvendigheder, mens naturen og det rolige landsbymiljø er lige uden for døren.

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: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026













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: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026













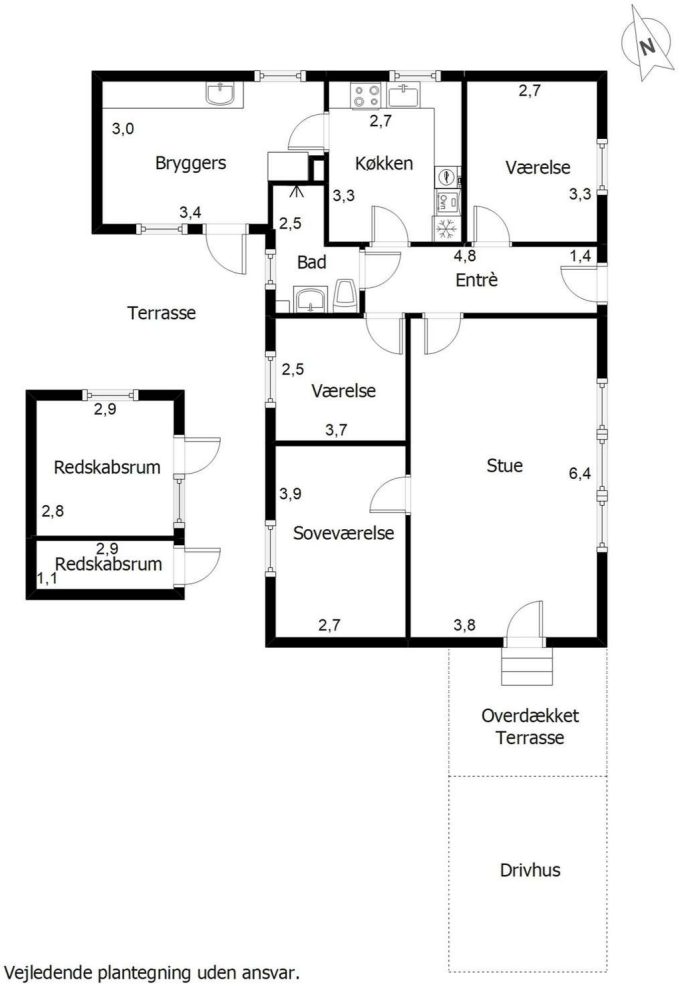
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

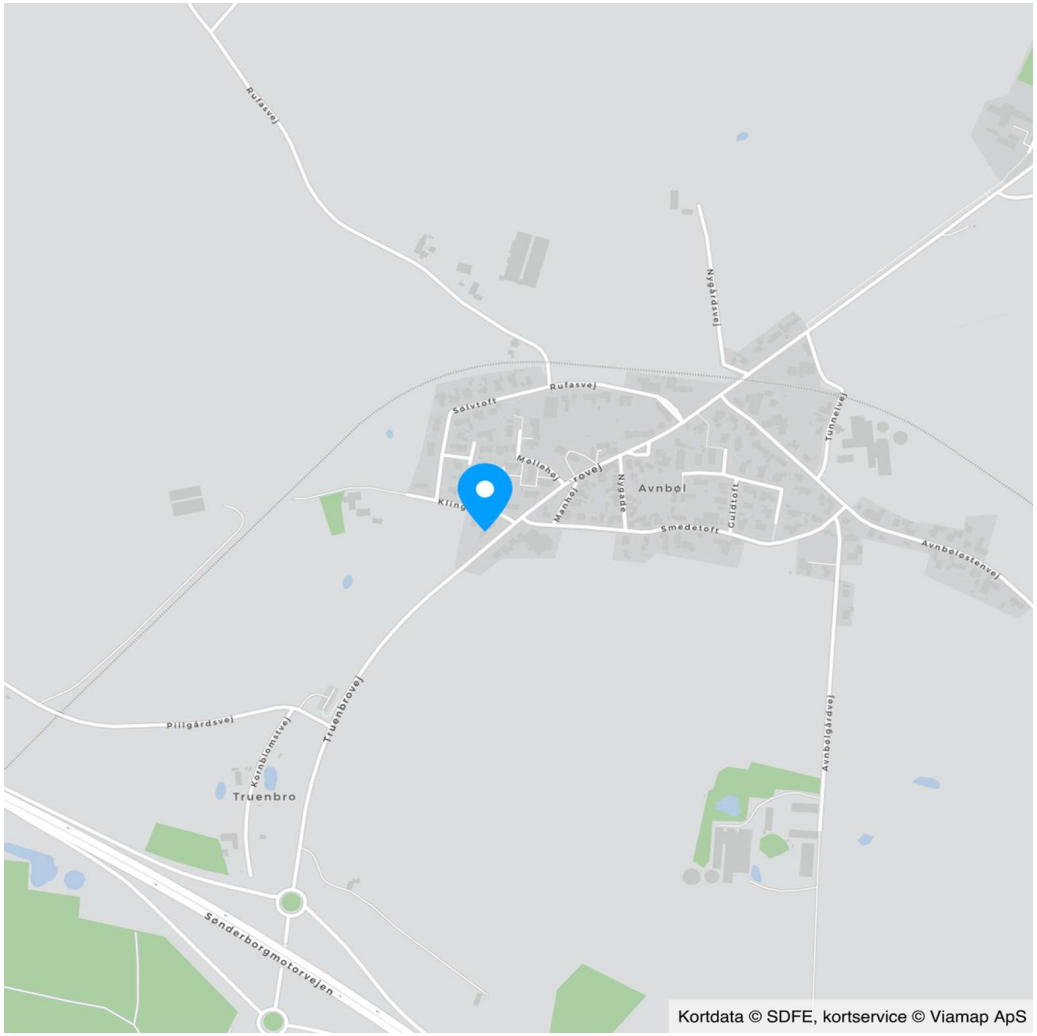
Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



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: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	291 Avnbøl, Ullerup
BFE-nr.:	5281901
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	424.000
Grundværdi:	135.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	339.200
Grundlag for grundskyld:	108.000

Arealer**

Grundareal:	589 m²
Boligareal i alt:	98 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	9 m²
Udhus:	20 m²
Udhus:	13 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: 27.02.1963 - Dok om beboelsesforbud mv

Planer
Kommuneplan 5.3.002.B - Avnbøl

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 (Gram), Emhætte (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Ukendt), Tørretumbler (Ukendt), Kogeplade (Thermex), Ovn (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 6.899 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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:
Bygning 4: Bygningen findes ikke på ejendommen.

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

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

Adresse: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.730
Grundskyld	kr.	1.458
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	149
Husforsikring	kr.	4.705
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.723

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.299.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	1.315.150

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: Truenbrovej 26, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6821
Ejerudgift/md.: kr. 977

Dato: 10.11.2026

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

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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