

Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**165**
Kontant	**2.499.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.304**	Grund m^2	**497**
Byggeår	**1955**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6615**

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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 29.10.2026



Indbydende villa med store, lyse opholdsrum, skønne terrassemiljøer og fantastisk udsigt over Lillehav

På Stavensbølgade 44B i Augustenborg finder I denne spændende og rummelige villa, der med sine store, lyse opholdsrum og fantastiske udsigt over Lillehav og lystbådehavnen har noget helt særligt at byde på. Villaen er indrettet i to niveauer med god plads til hele familien og byder blandt andet på fire gode værelser, to badeværelser og dejlige opholdsrum, hvorfra udsigten over vandet kan nydes. Udenfor fortsætter de gode rammer med store terrassemiljøer i flere niveauer, en hyggelig have og masser af muligheder for at nyde solen og de smukke omgivelser.

Fra den lyse og rummelige entré bliver man ledt videre ind i villaens store stue, hvor de brede vinduespartier lukker masser af dagslys indenfor og giver en fantastisk udsigt over Lillehav, lystbådehavnen og de omkringliggende grønne områder. Stuen er lys og rummelig med god plads til en hyggelig sofaafdeling, hvor familie og venner kan samles, mens de store vinduespartier lukker dagslyset indenfor og byder på en fantastisk udsigt over Lillehav, som giver rummet en ganske særlig atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til den store træterrasse, som i sommerhalvåret bliver en skøn forlængelse af opholdsrummet. Her kan morgenkaffen nydes med udsigt over vandet, mens de lange sommeraftener indbyder til hyggelige middage og afslapning under åben himmel.

Gennem dobbeltdøre er der adgang til det lyse køkkenalrum, hvor et pænt køkken fra Vordingborg Køkken ligger i åben forbindelse med en rummelig spiseafdeling. Her er der god plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet, mens de store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald. Fra alrummet er der ligeledes direkte udgang til terrassen, så det er nemt at tage maden med udenfor på de lune dage. Stueplanet rummer desuden et badeværelse og en praktisk baggang med direkte adgang til carporten, hvilket gør det muligt at komme tørskoet ind i huset.

Villaens indretning i to niveauer giver en naturlig opdeling mellem de store opholdsrum i stueplan og værelsesafdelingen i underetagen. Her finder I fire gode værelser med fine muligheder for at indrette både børneværelser, soveværelse og eventuelt hjemmekontor, alt efter familiens behov.

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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 29.10.2026

Underetagen byder desuden på et walk-in-område, endnu et badeværelse, vaskerum og gode opbevaringsmuligheder. Da villaen er placeret på en skrånende grund, får flere af rummene i underetagen også glæde af dagslyset og udsigten til de smukke omgivelser.

Udendørs er der gjort god plads til at nyde både solen og udsigten, og de store terrassemiljøer i flere niveauer giver mange muligheder for at finde en dejlig plads i det fri. Den rummelige træterrasse i stueplan er et oplagt sted at samle familie og venner til grillmiddage og hyggelige sommeraftener, mens udsigten over Lillehav danner en smuk baggrund. Fra underetagen er der adgang til endnu et skønt terrassemiljø med en stor overdækning, som giver mulighed for at sidde ude, selv når vejret ikke helt viser sig fra sin bedste side. Hertil kommer en hyggelig have med grønne omgivelser samt en carport og et praktisk redskabsrum med plads til opbevaring.

Beliggenheden i Augustenborg er ligeledes værd at fremhæve, for her får I både de naturskønne omgivelser omkring Lillehav og lystbådehavnen og kort afstand til byens mange muligheder. En tur langs vandet eller gennem den smukke Augustenborg Slotspark kan nemt blive en del af hverdagen, og samtidig er der gode indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter i byen. Sønderborg ligger desuden blot en kort køretur væk.

På Stavensbølgade 44B får I således en spændende villa med masser af plads til familielivet, dejlige udearealer og en udsigt over Lillehav, som er svær ikke at blive betaget af. En bolig, hvor både indretningen, omgivelserne og den attraktive beliggenhed er med til at gøre den til noget særligt.

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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 29.10.2026








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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 29.10.2026







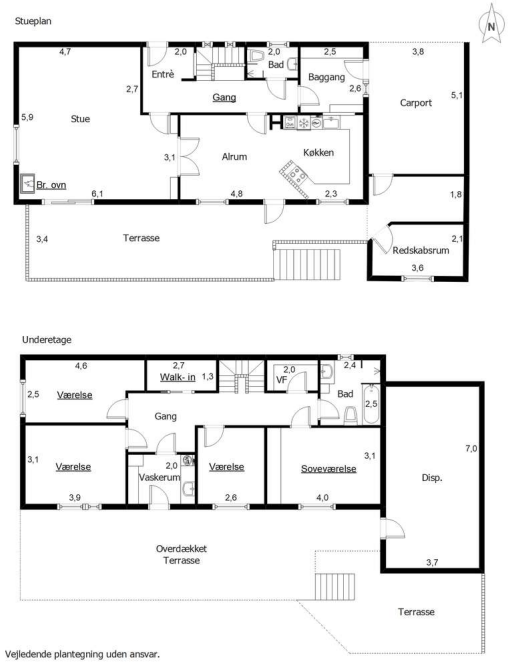

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

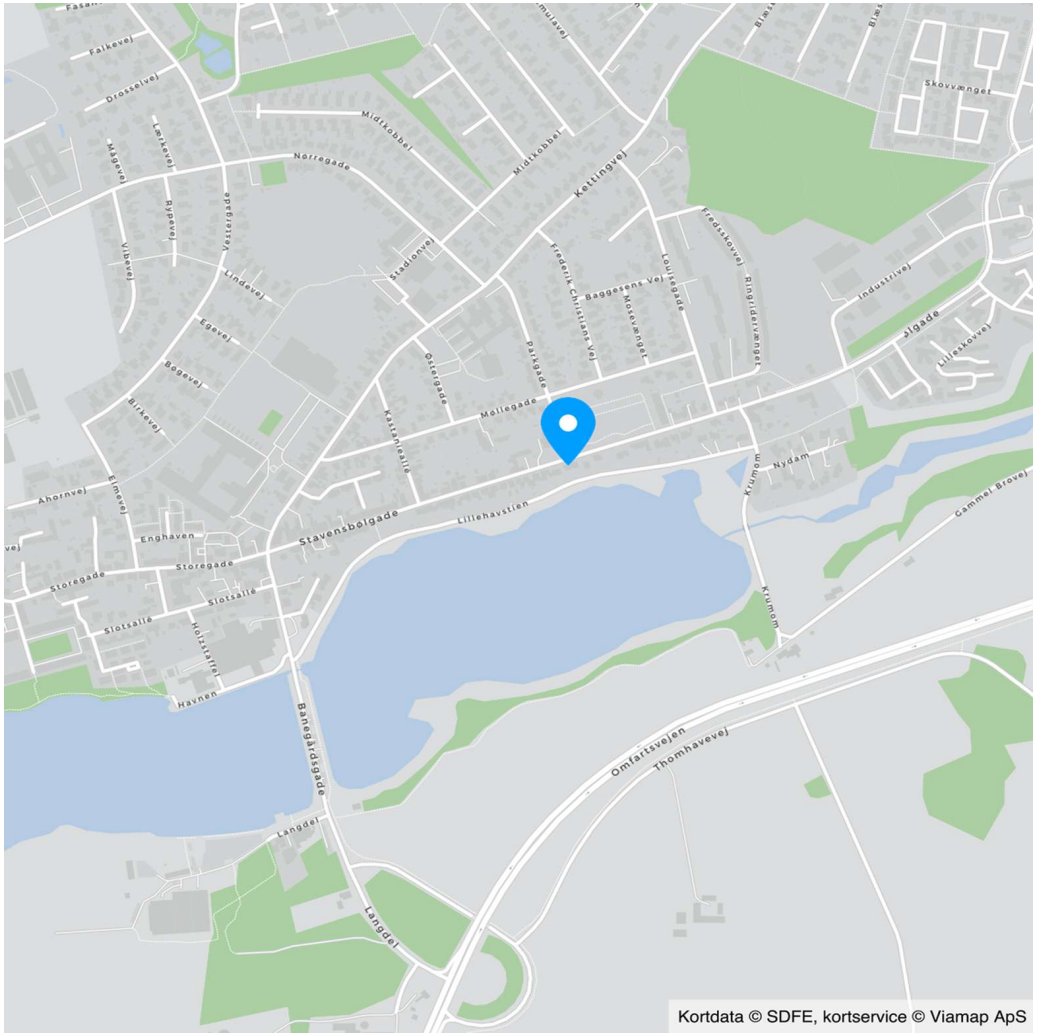
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 29.10.2026





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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	326 Augustenborg
BFE-nr.:	5785951
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.960.000
Grundværdi:	580.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.568.000
Grundlag for grundskyld:	464.000

Arealer**

Grundareal:	497 m²
Boligareal i alt:	165 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	15 m²
Carport:	18 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: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer
Kommuneplan 2.1.002.B - Boligområde mellem Lillehav og Kettingvej

Anvendelsesbegrænsninger
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Grønt område langs nordbredden af Lillehav
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030 :
https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune

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

Køleskab - Bosch, Emhætte - Ukendt, Kogeplade - Progess, Ovn - Asko, Opvaskemaskine - Progress, Vaskemaskine - Bosch, Tørretumbler - AEG, Fryser - Progress

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

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikrings A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.100 Forbrug: 34 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 14.607,68 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Vand: Alment 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

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 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.

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Arealer:
Pavilion: Bygningen er ikke anført i BBR

Brændeovn
Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Ejendommens brændeovn skal derfor ikke udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.997
Grundskyld	kr.	6.264
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	627
Rottebekæmpelse	kr.	138
Husforsikring	kr.	8.940
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.647

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
I alt	kr.	2.526.281

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg Kontantpris: kr. 2.499.000	Sagsnr.: 436-6615 Ejerudgift/md.: kr. 2.304	Dato: 29.10.2026

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 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. 2: hovedstol kr. 1.550.000
Nr. 3: hovedstol kr. 302.200
Nr. 4: hovedstol kr. 165.000
Nr. 5: hovedstol kr. 90.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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