



REAL

Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	184
Kontant	1.599.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.210	Grund m ²	698
Byggeår/ombygget	1973/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6953**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026



Rummelig familievilla med store opholdsrum, skønne udearealer og dobbelt garage

På Toften 21 venter en rummelig og indbydende familievilla, hvor lyse opholdsrum, en skøn indretning og dejlige udearealer tilsammen skaber de perfekte rammer om familielivet. Her får I god plads til både samvær og privatliv med hele to store stuer, et lyst køkken-alrum, tre gode værelser, to rummelige badeværelser og et stort, praktisk bryggers. Villaen byder desuden på en flot renoveret førstesal, mens den dobbelte garage og det tilhørende depot giver masser af plads til både biler, hobby og opbevaring. Udenfor venter en skøn have og et stort, indbydende terrassemiljø, hvor en del er overdækket, så udelivet kan nydes fra det tidlige forår til langt ind i efteråret.

Allerede når man træder indenfor i villaens entré, fornemmer man den lyse og indbydende atmosfære, som præger boligen. Herfra åbner hjemmet sig mod det store køkken-alrum, hvor et flot køkken fra Tvis Køkken danner rammen om både madlavning og hyggelige stunder med familien. Alrummet har god plads til en stor spiseafdeling, hvor familie og venner kan samles omkring bordet, mens de store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en dejlig forbindelse til haven. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som nærmest bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet i sommerhalvåret.

I forbindelse med alrummet finder man villaens store og lyse stue, hvor der er rigelig plads til at indrette et hyggeligt sofaområde og skabe en dejlig ramme om afslapning og samvær. Også herfra er der direkte udgang til terrassen, hvilket giver et skønt samspil mellem boligens opholdsrum og de grønne omgivelser udenfor. Stueetagen rummer desuden et pænt og rummeligt badeværelse med separat bruseniche samt et stort, funktionelt bryggers med god plads til både vaskefaciliteter og opbevaring.

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: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026

Fra bryggerset er der direkte adgang til den dobbelte garage, som er opført i 2009, og herfra er der videre adgang til et stort depot med masser af anvendelsesmuligheder – hvad enten der er behov for plads til værktøj, haveredskaber, cykler eller familiens øvrige udstyr.

På førstesalen fortsætter den gode plads med en indretning, som giver hele familien mulighed for at finde sit eget yndlingssted. Her venter tre gode og rummelige værelser, hvoraf to har adgang til et stort walk-in-closet, som giver særdeles gode opbevaringsmuligheder. Etagen rummer også endnu en stor og lys stue, som giver familien et ekstra opholdsrum med plads til både afslapning, leg og hyggelige filmaftener. Hertil kommer et rummeligt badeværelse med separat bruseniche, praktisk placeret tæt ved værelserne. Hele førstesalen blev gennemgribende renoveret i 2010, hvor villaen samtidig fik nyt tag, hvilket er med til at understrege boligens mange attraktive kvaliteter.

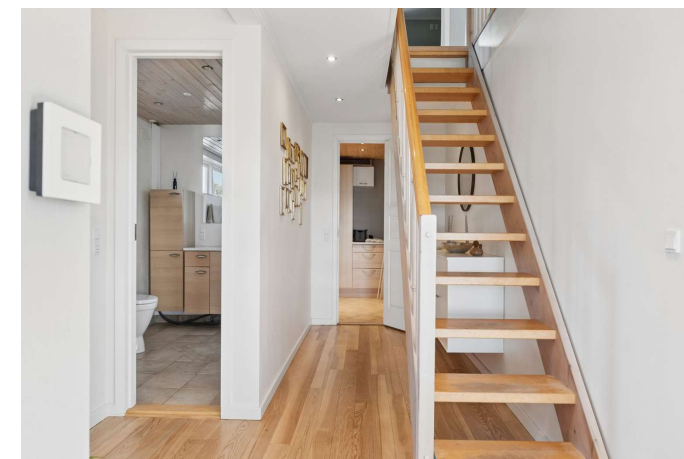
Udenfor fortsætter de dejlige rammer i den skønne have, hvor den grønne græsplæne indbyder til både leg, boldspil og afslappende stunder i solen. Det store terrassemiljø, som blev anlagt i 2017, giver god plads til både havemøbler, grill og hyggelige sammenkomster, mens den overdækkede del giver mulighed for at nyde de lange sommeraftener, selv når duggen falder. Fra terrassen kan man nyde udsigten over haven, og med direkte adgang fra både køkken-alrum og stue bliver det let at lade hverdagens måltider og hyggelige stunder flytte udenfor, når vejret tillader det.

Beliggenheden i Asserballe giver familien en dejlig kombination af landsbyens hyggelige atmosfære, grønne omgivelser og nærhed til hverdagens mange muligheder. Her bor man i et etableret boligområde med kort afstand til naturen og gode muligheder for gå- og cykelture. Samtidig er der nem adgang til både Fynshav og Augustenborg, hvor man finder indkøbsmuligheder, skoler og fritidsaktiviteter, mens Sønderborgs mange tilbud og hyggelige byliv blot er en køretur væk. Her får I med andre ord en rummelig familievilla med masser af muligheder, skønne udearealer og en beliggenhed, hvor hele familien kan føle sig hjemme.

Adresse: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

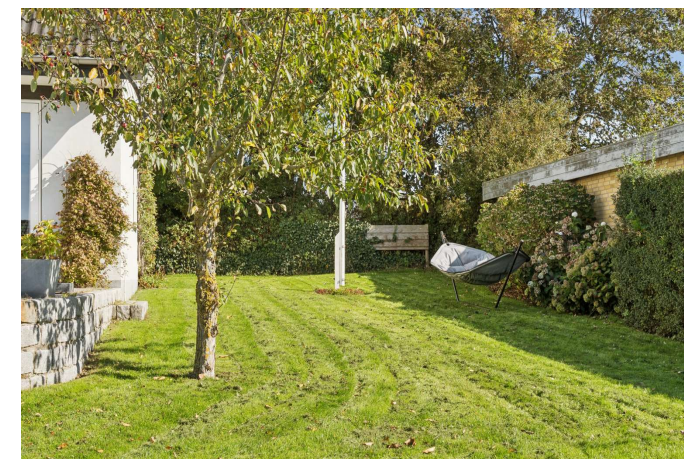
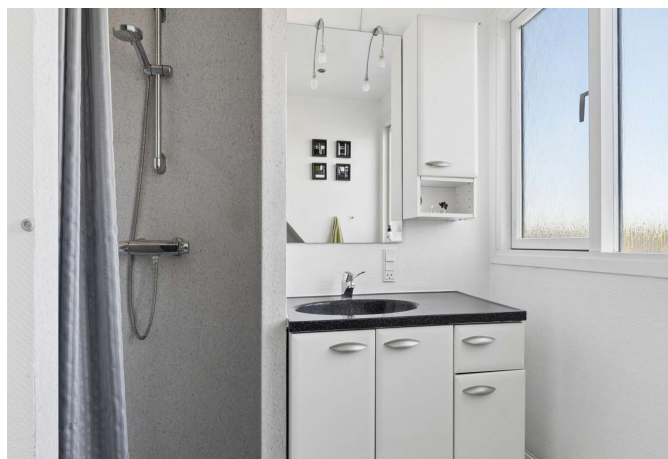
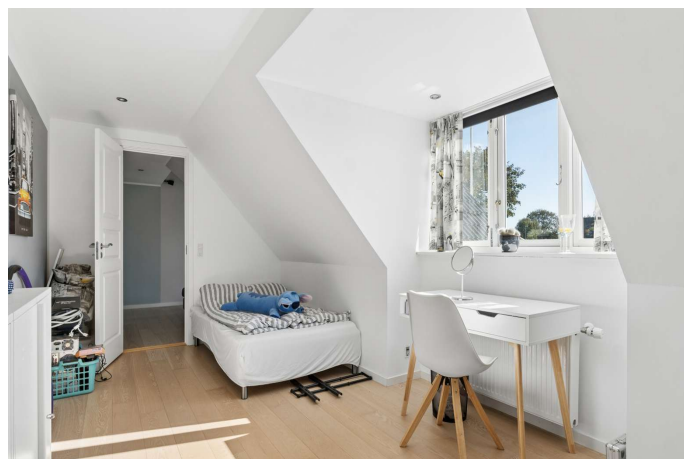
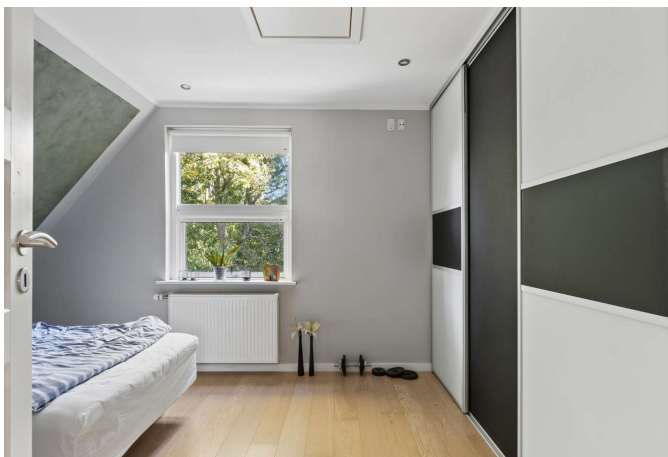
Dato: 21.10.2026



Adresse: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026



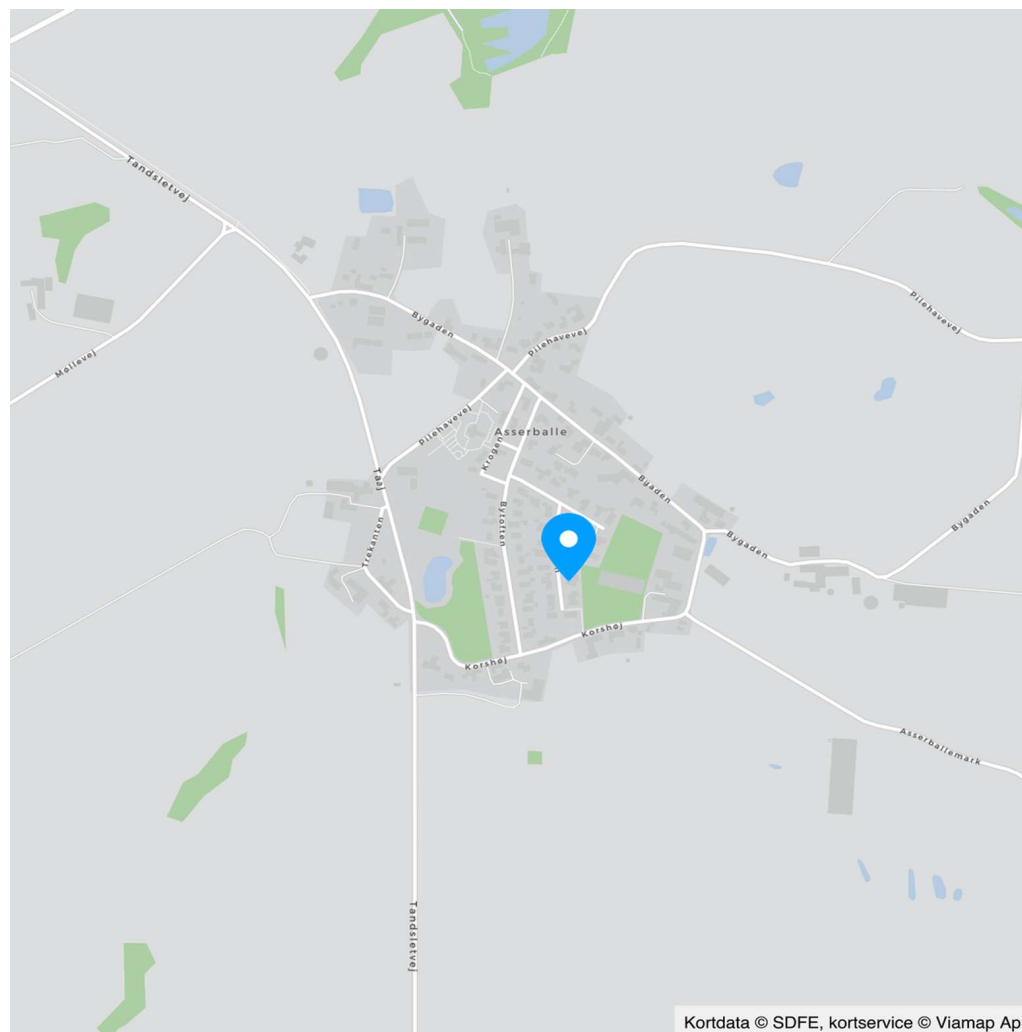
Adresse: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 261 Asserballe Ejerlav, Asserballe
BFE-nr.: 5284110
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 797.000
Grundværdi: 170.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 637.600
Grundlag for grundskyld: 136.000

Arealer**

Grundareal: 698 m²
Boligareal i alt: 184 m²

Øvrige arealer:
Carport: 16 m²
Udhus: 5 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2.2.004.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Asserballe

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 (Miele), Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Brandt), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 4 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Der findes på ejendommen 2 badeværelser, men der er kun registreret 1 badeværelse på BBR
Overdækket terrasse er ikke registreret på BBR
Bygning 2: Garage er registreret som carport på BBR og arealet afviger fra det på BBR registreret areal.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Telenor på ejendommen. 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.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 3.252
kr. 1.836
kr. 3.681
kr. 867
kr. 154
kr. 4.725

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt
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

kr. 1.599.000
kr. 11.450
kr. 10.749
kr. 1.621.199

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 14.514

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: Toften 21, Asserballe, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 21.10.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1: hovedstol kr. 566.000
Nr. 2: hovedstol kr. 310.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen



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