

REAL



Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	88
Kontant	1.999.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.017	Grund m ²	1.179
Byggeår	1963		

Sagsnr. **436-7013**

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: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026



Gennemført sommerhus med betagende udsigt og ægte feriestemning

På Nedergade 25 i Fynshav venter et særdeles indbydende og flot moderniseret sommerhus, hvor en betagende udsigt over havet, de grønne omgivelser og den hyggelige lystbådehavn danner en helt særlig kulisse om ferielivet. Her kan I lade blikket vandre ud over vandet, følge livet på havnen og nyde den smukke udsigt fra både sommerhusets lyse opholdsrum og de skønne terrassemiljøer. Med 88 veludnyttede boligkvadratmeter, tre gode værelser og en dejlig udestue får I her et sommerhus med masser af plads og muligheder. Ejendommen har gennemgået en omfattende modernisering, hvor sælger blandt andet har moderniseret køkkenalrummet, skiftet køkken, tag, vinduer og udestue i 2025 samt skiftet gulvene i flere rum. Resultatet er et lyst, præsentabelt og indbydende sommerhus, hvor moderne komfort går hånd i hånd med den ægte og afslappede feriestemning. Samtidig giver den gode beliggenhed og de mange faciliteter et godt potentiale for at kombinere egne ferieoplevelser med udlejning.

Allerede når man kører ned ad vejen mod sommerhuset, fornemmer man, at dette er en beliggenhed ud over det sædvanlige. Havet åbner sig i horisonten, og den smukke udsigt følger én hele vejen frem til sommerhuset. Ved ankomsten mødes man af et flot og præsentabelt sommerhus, hvor den indbydende atmosfære fortsætter indenfor. Fra entréen ledes man videre ind i sommerhusets skønne hjerterum, hvor køkkenalrum og stuen smelter naturligt sammen i ét stort, lyst og indbydende opholdsmiljø. Her strømmer dagslyset ind gennem vinduerne, mens udsigten over vandet og lystbådehavnen nærmest bliver en del af indretningen. Selv når man står i køkkenet og tilbereder dagens måltider, kan man lade blikket glide ud over havet og nyde de betagende omgivelser. Der er god plads til både et hyggeligt sofaområde og en rummelig spiseafdeling, hvor familien kan samles om lange morgenmåltider, gode middage og hyggelige aftener i hinandens selskab.

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Nørdgade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026

Fra alrummet er der direkte udgang til det dejlige terrassemiljø, hvor udsigten for alvor kommer til sin ret. Her kan morgenkaffen nydes med kig til vandet, mens de lune sommeraftener indbyder til grillmiddage og afslapning med lystbådehavnen som en levende kulisse. I naturlig forlængelse af opholdsrummet finder man den flotte udestue, som giver sommerhuset endnu et skønt opholdsmiljø. Her kan man indrette en ekstra hyggelig stue, hvor man kan trække sig tilbage med en god bog, nyde udsigten eller forlænge de gode stunder, når vejret ikke helt indbyder til ophold under åben himmel. Fra udestuen er der ligeledes direkte adgang til terrassen og haven, så inde- og udelivet bindes smukt sammen.

Sommerhusets værelsesafdeling rummer tre gode værelser, som giver gode muligheder for at samle både familie og overnattende gæster. Hertil kommer et pænt og tidløst badeværelse. Som noget ganske særligt byder ejendommen desuden på en anvendelig kælder, hvor man finder to gode disponible rum, et rummeligt vaskerum med plads til vaskefaciliteter samt et ekstra toilet. Kælderen tilfører sommerhuset en fleksibilitet og ekstra plads, som sjældent ses i et traditionelt sommerhus.

Udenfor fortsætter de attraktive rammer med skønne terrassemiljøer, en dejlig have og ikke mindst den imponerende udsigt, der gør denne ejendom til noget helt særligt. Her er plads til både leg på græsplænen, hyggelige stunder i shelteret og lange sommeraftener, hvor solen går ned, og ferieroen sænker sig. Til ejendommen hører desuden et stort udhus på hele 42 m², som åbner for et væld af spændende muligheder. Her kunne man eksempelvis forestille sig et hyggeligt aktivitetsrum, multirum, hvor familien kan samles om spil og underholdning. Mulighederne er mange, og en fremtidig indretning med ekstra aktivitetsfaciliteter vil kunne bidrage positivt til udlejningspotentiallet.

Her bor I i gåafstand til både vandet, den dejlige strand og den hyggelige lystbådehavn, hvor maritime omgivelser og livet på havnen skaber en skøn feriestemning. Byen byder samtidig på indkøbsmuligheder, så hverdagens fornødenheder er inden for kort afstand. De omkringliggende naturområder inviterer til gåture, cykelture og oplevelser langs kysten, mens nærliggende byer som Sønderborg byder på charmerende bymiljø, rigt handelsliv, hyggelige caféer, restauranter og oplevelser for hele familien.

Nørdgade 25 er kort sagt et sommerhus, hvor den enestående udsigt, de flotte moderniseringer og de mange anvendelsesmuligheder går op i en højere enhed. Her får I et skønt fristed med ægte feriestemning, masser af muligheder for at skabe gode minder og en beliggenhed, som man ganske enkelt aldrig bliver træt af.

Adresse: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

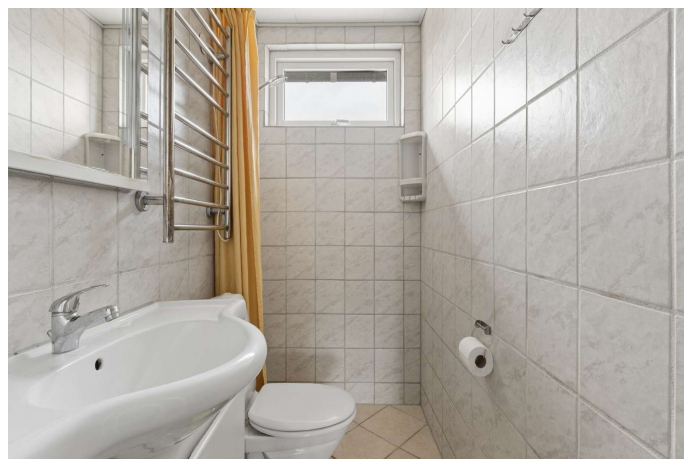
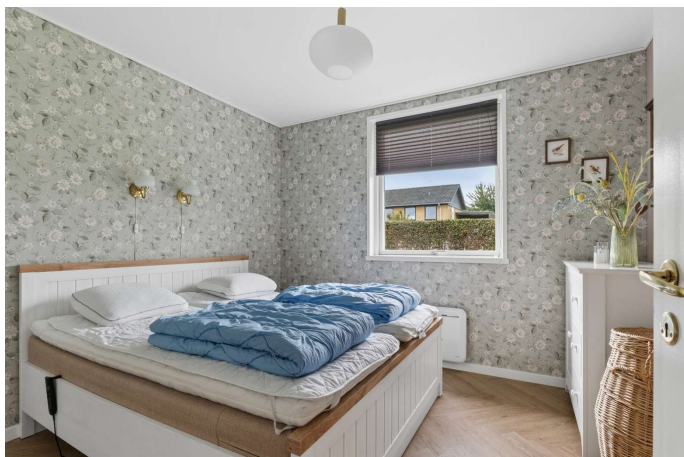
Dato: 13.10.2026



Adresse: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026



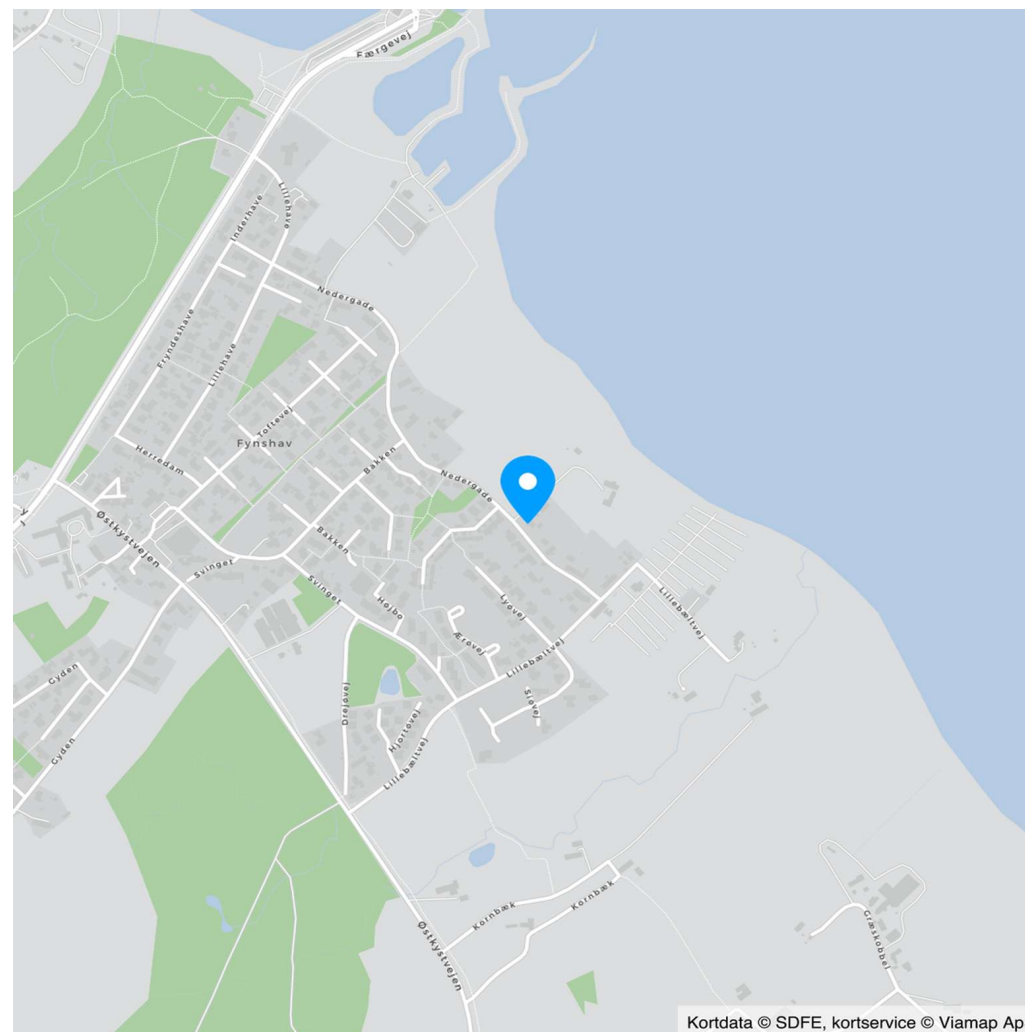
Adresse: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 130 Notmarkskov, Notmark
BFE-nr.: 5289956
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 720.000
Grundværdi: 117.900
Grundlag for ejd. værdiskat: 576.000
Grundlag for grundskyld: 94.320

Arealer**

Grundareal: 1.179 m²
Boligareal i alt: 88 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Udhus: 42 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: 04.12.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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):

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Kurv i udestuen, kæmpehøje og enkelte personlige ejendele. Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne. Køber gøres særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsmaterialet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- og svampeskader på: port og vindue i gavl i garagen samt dør i garagen. Forsikringen omfatter ikke Rådskade i/på:
port og vindue i gavl i garagen samt dør i garagen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme og varmepumpe - Elvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe & brændeovn

Vand: Privat 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 salgssopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 2.938
kr. 1.273
kr. 2.993
kr. 671
kr. 161
kr. 4.168

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. 1.999.000
kr. 13.850
kr. 6.751
kr. 2.019.601

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 12.204

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: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026

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. 2: hovedstol kr. 675.000
Nr. 3: hovedstol kr. 166.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Tilbehør

Køleskab (Blomberg), Emhætte (Witt), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Ukendt), Fryser (Blomberg), Kogeplade (Electrolux), Ovn (Electrolux)

Andre forhold af væsentlig betydning

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien og grundværdien er anslået til den offentlige vurdering for 2020.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendoms- værdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hen- syntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltnin- gens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendoms- mægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må for- vente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

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

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Brændeovn er ikke registreret på BBR
Shelter er ikke registreret på BBR

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. jan- uar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Solcelleanlæg

Der er registreret et 5 kW solcelleanlæg på ejendommen.



Adresse: Nedergade 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7013
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 13.10.2026

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.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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