



REAL

Avnbøløstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	224
Kontant	2.499.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.841	Grund m ²	2.127
Byggeår/ombygget	1826/1989	Energimærke	B

Sagsnr. **436-7025**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Avnbølstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 23.10.2026



Idyllisk stråttækt ejendom med parklignende have, dobbelt garage og solceller

På Avnbølstenvej 20 i Avnbøl venter en ganske særlig ejendom, hvor klassisk landidyl, smukke stråttage og en parklignende have skaber en stemning, der skal opleves. Her får I hele 224 boligkvadrater i en charmerende og særdeles præsentabel ejendom, som løbende er blevet renoveret og moderniseret med stor respekt for husets oprindelige udtryk. Med skønne opholdsrum, en stor dobbeltgarage, et rummeligt værksted og et flot energimærke B får I her en skøn kombination af landlig idyl og moderne komfort.

Ejendommen er gennem årene blevet flot vedligeholdt og løbende moderniseret med blandt andet nyt stråtag på boligen i 2012, på værkstedet i 2019 og på garagen i 2000. Hertil kommer udskiftning af størstedelen af vinduerne i 2025 samt et flot energimærke B, der vidner om en ejendom, hvor der er tænkt på både komfort og energieffektivitet.

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at der gemmer sig noget særligt bag den flotte beplantning. Den buede indkørsel fører jer gennem de grønne omgivelser og frem til den smukke stråttækte ejendom, hvor husets klassiske arkitektur og den velanlagte forhave tilsammen skaber et både idyllisk og indbydende førstehåndsindtryk. Indenfor fortsætter den hyggelige atmosfære, når man fra den rummelige entré bevæger sig videre ind i boligens store opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue ligger i åben forbindelse. Selvom rummene hænger naturligt sammen, er de samtidig godt opdelt, så hver afdeling har sin egen funktion og stemning. I alrummet er der god plads til det store spisebord, hvor familie og venner kan samles, mens det flotte og velholdte køkken fra Sønderborg Køkkenet danner en indbydende ramme om madlavningen. Herfra fortsætter man naturligt ind i den hyggelige stue, hvor der er rigelig plads til en dejlig sofaafdeling.

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: Avnbølstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 23.10.2026

Fra alrummet er der desuden direkte udgang til det skønne terrassemiljø og den store, grønne have, som i sommerhalvåret bliver en naturlig forlængelse af hjemmets opholdsrum.

Fra entréen fører en elegant spindeltrappe op til førstesalen, hvor endnu en stor og rummelig stue giver familien et ekstra opholdsmiljø med god plads til både afslapning og hyggelige stunder. Heroppe finder man også en skøn og privat forældreafdeling med et rummeligt soveværelse og eget badeværelse, der byder på både dobbelt håndvask, dobbelt bruser og spabad. Fra spabadet kan man nyde udsigten over havens grønne omgivelser. I førstesalens modsatte ende ligger endnu et godt værelse, som fuldender denne etage. Tilbage i stueplan finder man yderligere to værelser, hvoraf det ene med fordel kan indrettes som kontor, multirum eller hobbyværelse. Hertil kommer et velholdt badeværelse samt et stort og praktisk bryggers med inventar fra Kvik og gode arbejds- og opbevaringsforhold.

Udenfor folder ejendommens idylliske rammer sig for alvor ud. Den store, parklignende have er smukt anlagt med flotte træer, velplejede bede og hyggelige kroge, hvor man kan nyde roen og de grønne omgivelser. Her er der plads til både leg på græsplænen, afslapning i solen og lange sommeraftener med familie og venner. De fantastiske terrassemiljøer og det charmerende gårdmiljø skaber flere dejlige opholdssteder omkring ejendommen, hvor man kan følge solen og finde sin egen favoritplads. Haven indbyder til udeliv fra tidligt forår til sent efterår, og de smukke omgivelser giver en vidunderlig følelse af at være helt for sig selv. Ejendommen byder desuden på et stort værksted med gode rammer om hobbyprojekter og praktiske gøremål samt en rummelig dobbeltgarage med god plads til bilerne. Nederst i haven er solcelleanlægget placeret, og med en omkransende hæk er anlægget elegant afskærmet, så det ikke er synligt fra ejendommen og dermed bevarer havens idylliske udtryk.

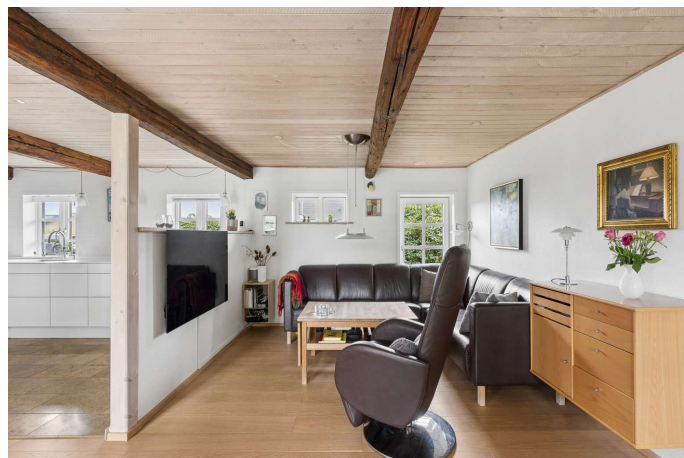
Beliggenheden i Avnbøl er noget helt særligt for jer, der drømmer om landlig idyl uden at give afkald på nærheden til byen. Her bor I omgivet af grønne landskaber og et godt lokalt sammenhold, samtidig med at både Sønderborg, Gråsten og områdets større arbejdspladser er inden for overskuelig rækkevidde. For børnefamilien er der gode skolemuligheder med både friskolen i Blans og skolen i Vester Sottrup i cykelafstand, ligesom området har busforbindelser. Placeringen er også attraktiv for pendlere, og med færgeforbindelsen mellem Ballebro og Hardseshøj er der nem adgang til Nordals og de store arbejdspladser hos blandt andre Danfoss og LINAK.

På Avnbølstenvej 20 får I kort sagt en ejendom med sjæl, karakter og en sjælden atmosfære, hvor den klassiske landidyl går hånd i hånd med moderne boligkomfort. En ejendom, hvor både huset, haven og de mange udemiljøer tilsammen skaber en helt særlig boligoplevelse.

Adresse: Avnbøløstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

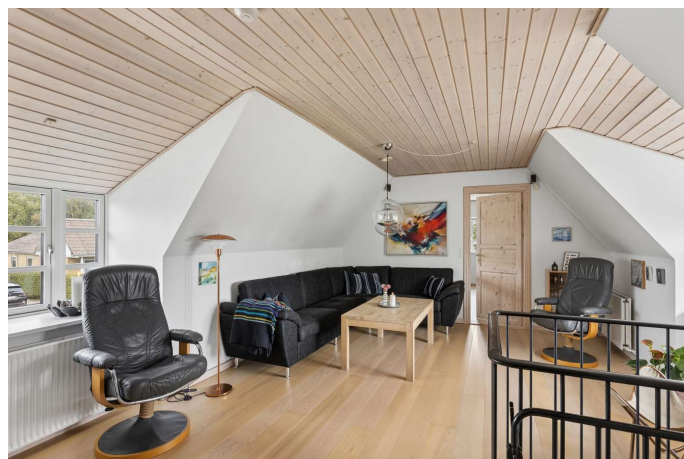
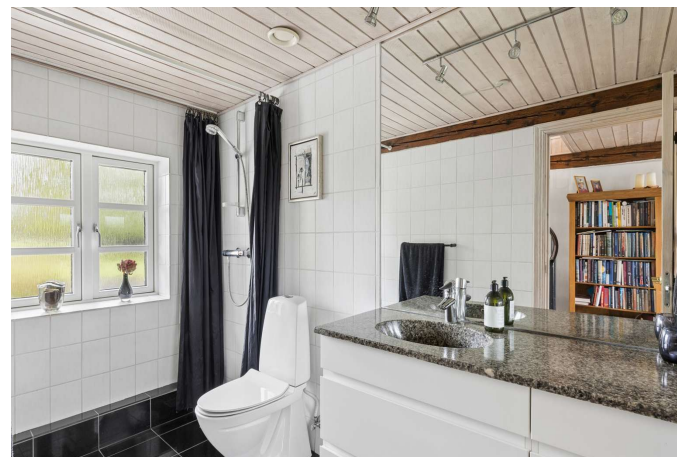
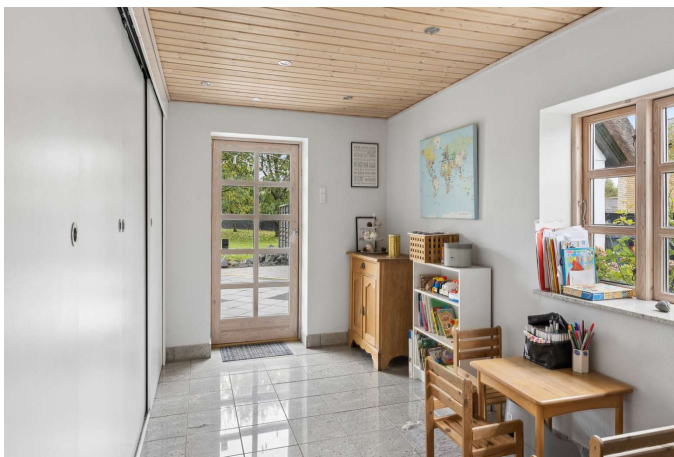
Dato: 23.10.2026



Adresse: Avnbøløstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

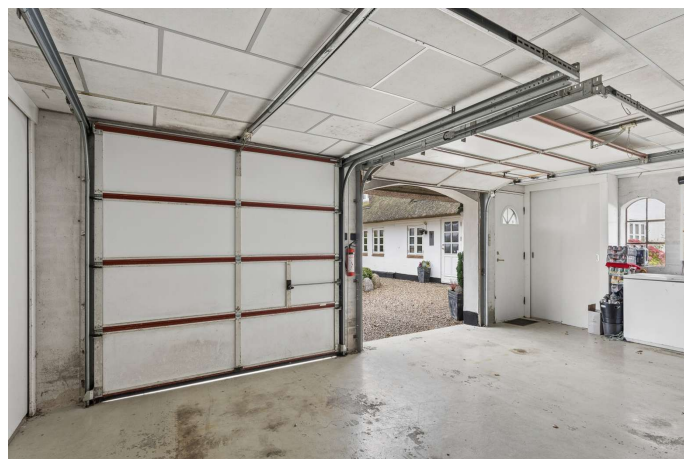
Dato: 23.10.2026



Adresse: Avnbøløstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

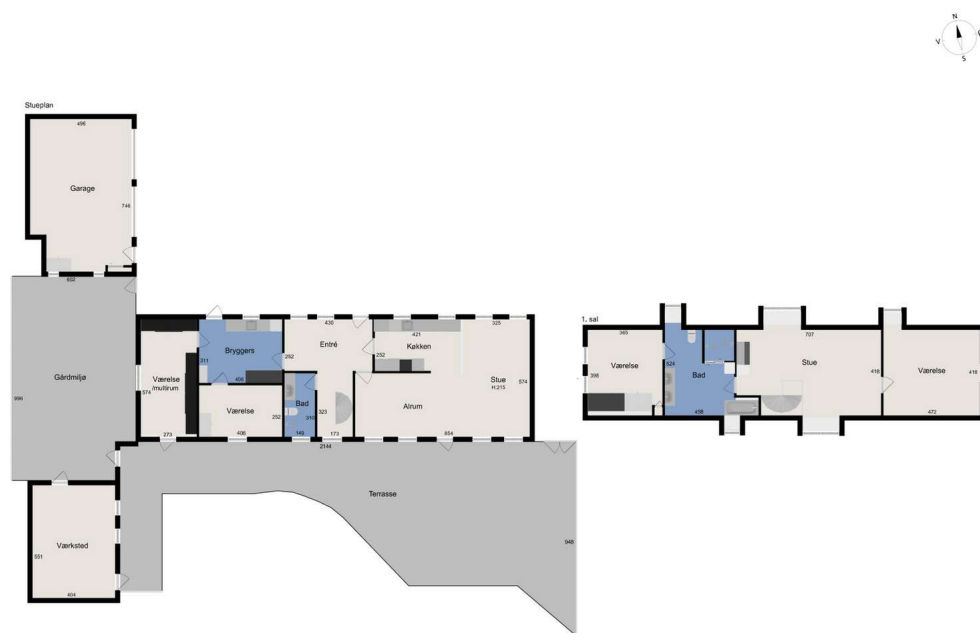
Dato: 23.10.2026



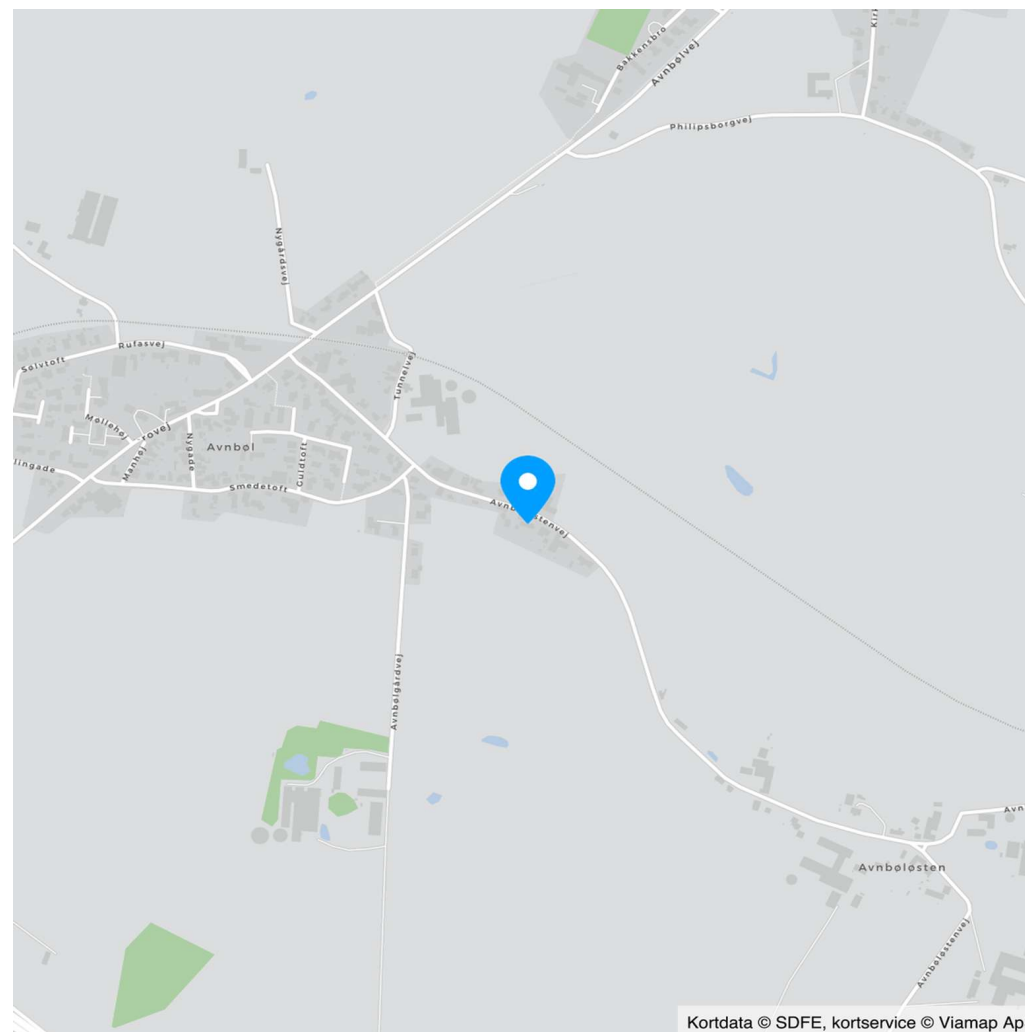
Adresse: Avnbøløstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 23.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Avnbølstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 121 Avnbøl, Ullerup
BFE-nr.: 5281753
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1826/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.375.000
Grundværdi: 249.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.000
Grundlag for grundskyld: 199.200

Arealer**

Grundareal: 2.127 m²
Boligareal i alt: 224 m²
Øvrige arealer:
Garage: 27 m²
Udhus: 10 m²
Garage: 52 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: 25.05.1978 - Dok om bebyggelsesindskr mv
- Nr. 2: 14.06.1978 - Dok om byggeretligt skel

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 (Siemens), Emhætte (Falmec), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Ovn (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Avnbølstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 23.10.2026

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:

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.723 Forbrug: 8.703 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe (Jordvarme) - Varmepumpe (Jordvarme)
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Bygning 2: Værksted er registreret som garage på BBR

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.

Solcelleanlæg

Der er på ejendommen registreret et 6 kW solcelleanlæg.

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 B



Adresse: Avnbøløstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.610
Grundskyld	kr.	2.689
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Husforsikring	kr.	9.909

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.450
I alt	kr.	2.527.300

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 22.089

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: Avnbøløstenvej 20, Avnbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-7025
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 23.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.093.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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