

REAL



Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	203
Kontant	1.599.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.586	Grund m ²	1.684
Byggeår/ombygget	1875/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6616**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026



Rummelig villa i naturskønne omgivelser

På Pomosevej 4 i Asserballeskov finder du denne dejlige villa, der med sine 203 boligkvadratmeter byder på masser af plads og en beliggenhed omgivet af fred, ro og skøn natur. Huset ligger smukt placeret med udsigt ud over åbne marker, hvor du kan nyde stilheden og det rige dyreliv – alt sammen blot en kort køretur fra Augustenborg og Sønderborgs mange faciliteter.

Når du træder ind i huset, mødes du af en rummelig entré, der leder dig direkte videre til den store, lyse stue. Her skaber de store vinduespartier et fantastisk lysindfald og åbner op for den skønne udsigt over markerne. Fra stuen er der udgang til terrassen, hvor man kan nyde de rolige omgivelser med morgenkaffen eller et glas vin. Stuen hænger i åben forbindelse sammen med det hyggelige køkkenalrum, som danner rammen for familiens hverdagsliv. Fra køkkenalrummet er der adgang til bryggeret med egen udgang til haven.

I husets anden ende finder du to gode badeværelser, to rummelige værelser, et ekstra køkken samt praktisk opbevaringsplads – oplagt til børnefamilien eller hvis der er behov for gæsteafdeling eller multirum. Fra entréen fører trappen op til førstesalen, der åbner sig med et stort repos/stueområde, som kan indrettes efter behov – eksempelvis som kontor, legerum eller hyggestue. Heroppe finder du yderligere to gode værelser, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder.

Haven er charmerende, idyllisk og omkranset af natur og marker, hvor der er god plads til både leg, afslapning og haveprojekter. Terrassen indbyder til hyggelige grillaftener, mens carport, garage og værksted/fyrrum sørger for gode parkerings- og opbevaringsmuligheder.

Asserballeskov er kendt for sin rolige og naturskønne beliggenhed tæt på både skov, strand og dejlige naturområder. Her får du følelsen af landlig idyl, men samtidig er der kun få kilometer til byer med indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og kulturtilbud. Sønderborg nås på kort tid i bil, hvor der venter et væld af butikker, caféer, restauranter samt gode forbindelser videre ud i landet.

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: Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026



Adresse: Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026

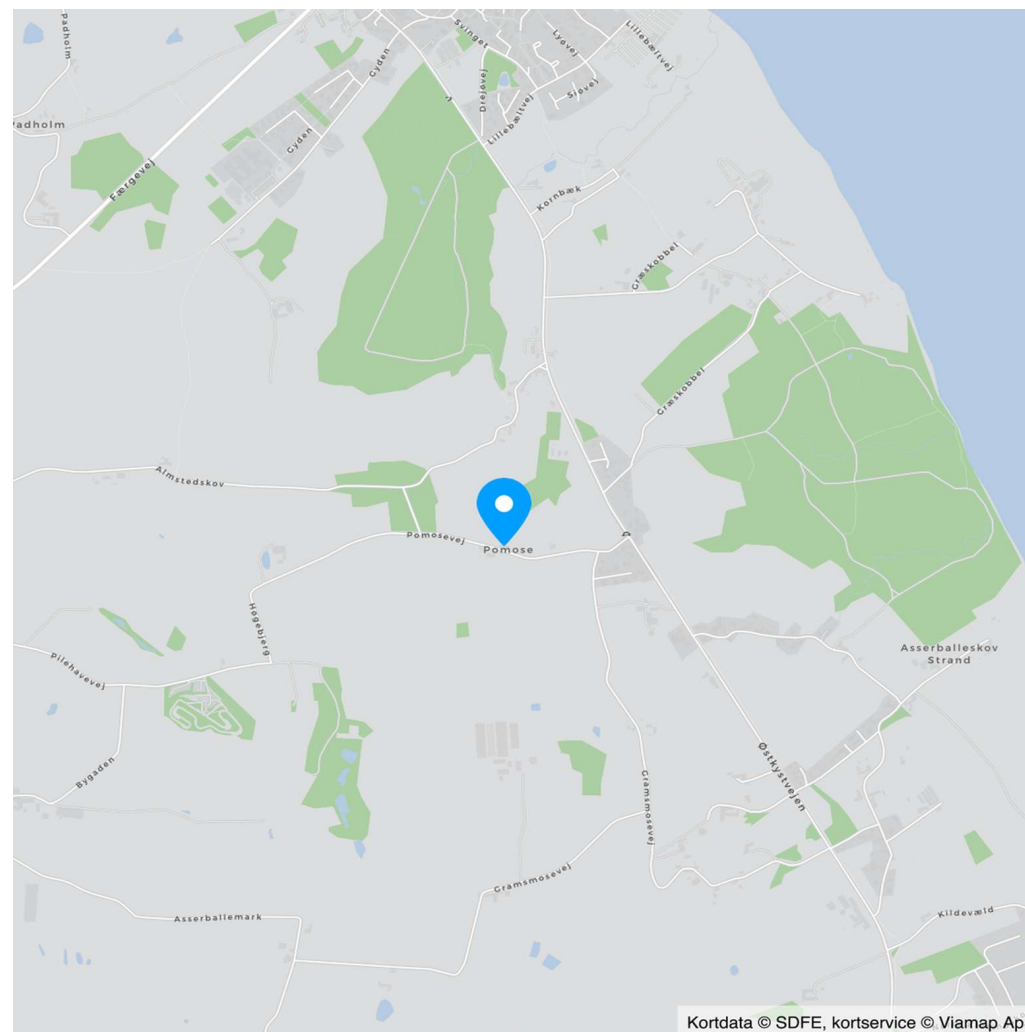
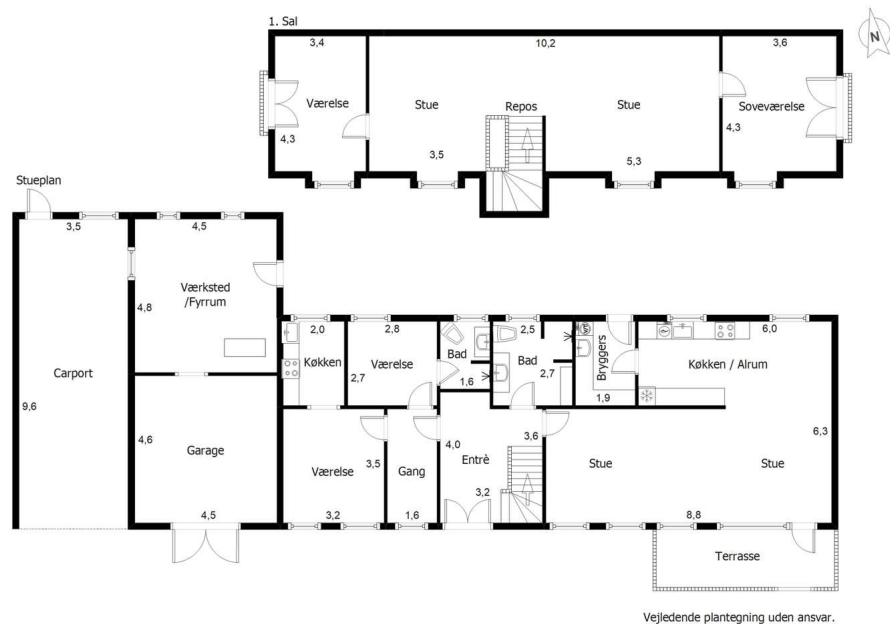




Adresse: Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	54 Asserballeskov, Asserballe
BFE-nr.:	5284177
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1875/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	918.000
Grundværdi:	240.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	734.400
Grundlag for grundskyld:	192.000

Arealer**

Grundareal:	1.684 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	47 m ²
Carport:	32 m ²

** 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

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

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

Kogeplade - AEG, Ovn - AEG, Emhætte - Silverline, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - AEG, Tørretumbler - AEG, Fryser - LG, Kodeplade - Bosch, Emhætte - Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Pomosevej 4, Asserballevej, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke råd-, i eller i forbindelse med vinduer og døre. Udhus: Nævnte bygning er omdattet af brand- og bygningsbeskadigelsesdækning. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.407 Forbrug: 6 Ton Træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser det faktiske varmeforbrug til 6 paller - 15.606,20 kr pr. år.

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 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Arealer:

Der er på BBR registreret 1 køkken, men der findes 2 køkkener i ejendommen.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.



Adresse: Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	3.745
Grundskyld	kr.	2.592
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	476
Rottebekæmpelse	kr.	192
Husforsikring	kr.	8.346
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.032

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
I alt	kr.	1.622.050

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.



Adresse: Pomosevej 4, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6616
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 01.05.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 170.000
Nr. 2: hovedstol kr. 151.000
Nr. 3: hovedstol kr. 807.000

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 Rådhusørstvet