

Skovvænget 29, 6440 Augustenborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**110**
Kontant	**1.399.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.273**	Grund m²	**451**
Byggeår	**1983**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-7010**

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: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026



Indflytningsklar 1-plansvilla i et roligt og familievenligt kvarter

På Skovvænget 29 i Augustenborg venter en lys, indbydende og indflytningsklar etplansvilla, hvor en gennemtænkt planløsning, gode opholdsrum og en dejlig have skaber de perfekte rammer om hverdagen. Ejendommen er løbende blevet moderniseret og fremstår både velholdt og indbydende. Med tre gode værelser, et åbent køkken-alrum og stue samt en garage får I her en skøn bolig, der samtidig ligger i et roligt og familievenligt villakvarter.

Allerede ved ankomsten bliver I budt velkommen i boligens kombinerede entré og bryggers, hvor der er god plads til overtøj, opbevaring og vaskefaciliteter. Herfra fortsætter I direkte ind i husets naturlige samlingspunkt, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen i et lyst og åbent opholdsmiljø. De forskellige afdelinger er elegant forbundet, men samtidig naturligt opdelt, så der både er plads til et hyggeligt sofaarrangement, det store spisebord og hverdagens aktiviteter. Det velholdte køkken ligger i forbindelse med alrummet, så samtalerne kan fortsætte, mens maden tilberedes. Vinduspartierne sørger for et dejligt lysindfald, og fra alrummet er der direkte udgang til terrassen, som på skøn vis forlænger opholdsrummet ud i haven i sommerhalvåret.

Boligens veldisponerede planløsning byder desuden på tre gode værelser, der giver plads til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker et ekstra værelse til hjemmekontor eller gæster. Hertil kommer et pænt og velholdt badeværelse, som fuldender boligens indretning. De lyse rum og den funktionelle indretning skaber tilsammen en behagelig bolig, hvor hver eneste kvadratmeter kommer til sin ret.

Udenfor venter en hyggelig og overskuelig have, hvor der er god plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder under åben himmel. De dejlige terrassemiljøer indbyder til grillmiddage, en kop kaffe i solen og lange sommeraftener med familie og venner.

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: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026

Til ejendommen hører desuden en garage med integreret skur, som giver gode forhold til både parkering og opbevaring.

Beliggenheden på Skovvænget er endnu et stort plus. Her bosætter I jer i et roligt og etableret villakvarter i Augustenborg, hvor hverdagens mange gøremål er inden for bekvem rækkevidde. Byen byder på både skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter, ligesom Augustenborgs charmerende bymiljø, smukke slotspark og nærheden til vandet giver gode muligheder for naturoplevelser og hyggelige gåture. Samtidig er der kort køreafstand til Sønderborg med et endnu større udvalg af butikker, caféer, arbejdspladser og kulturelle tilbud. Her får I en skøn kombination af trygge rammer, naturskønne omgivelser og en hverdag, hvor det hele er tæt på.

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: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

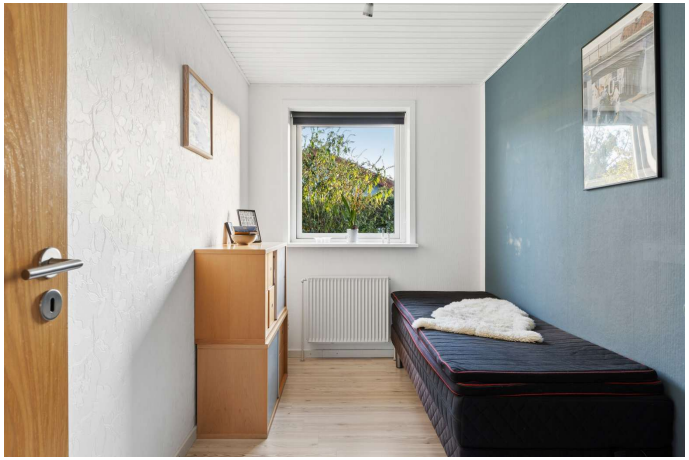
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

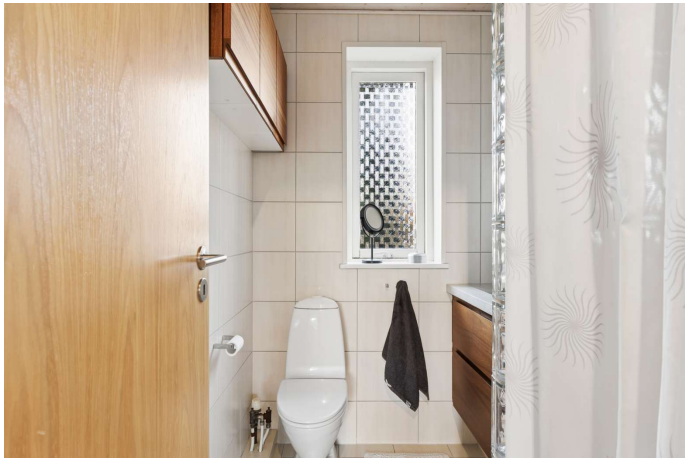
Adresse: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026








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

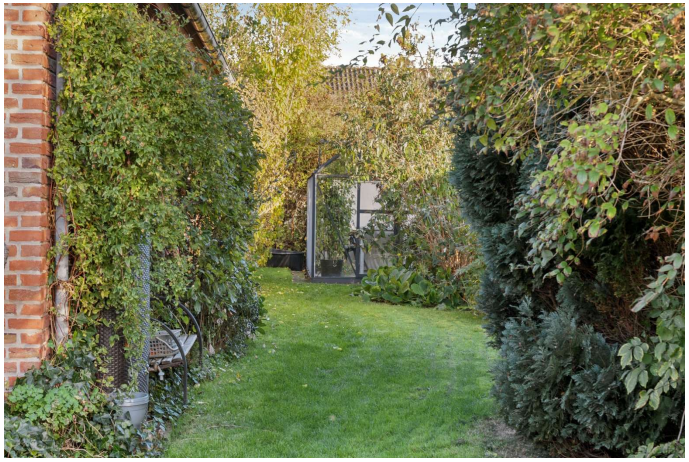
Adresse: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026








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

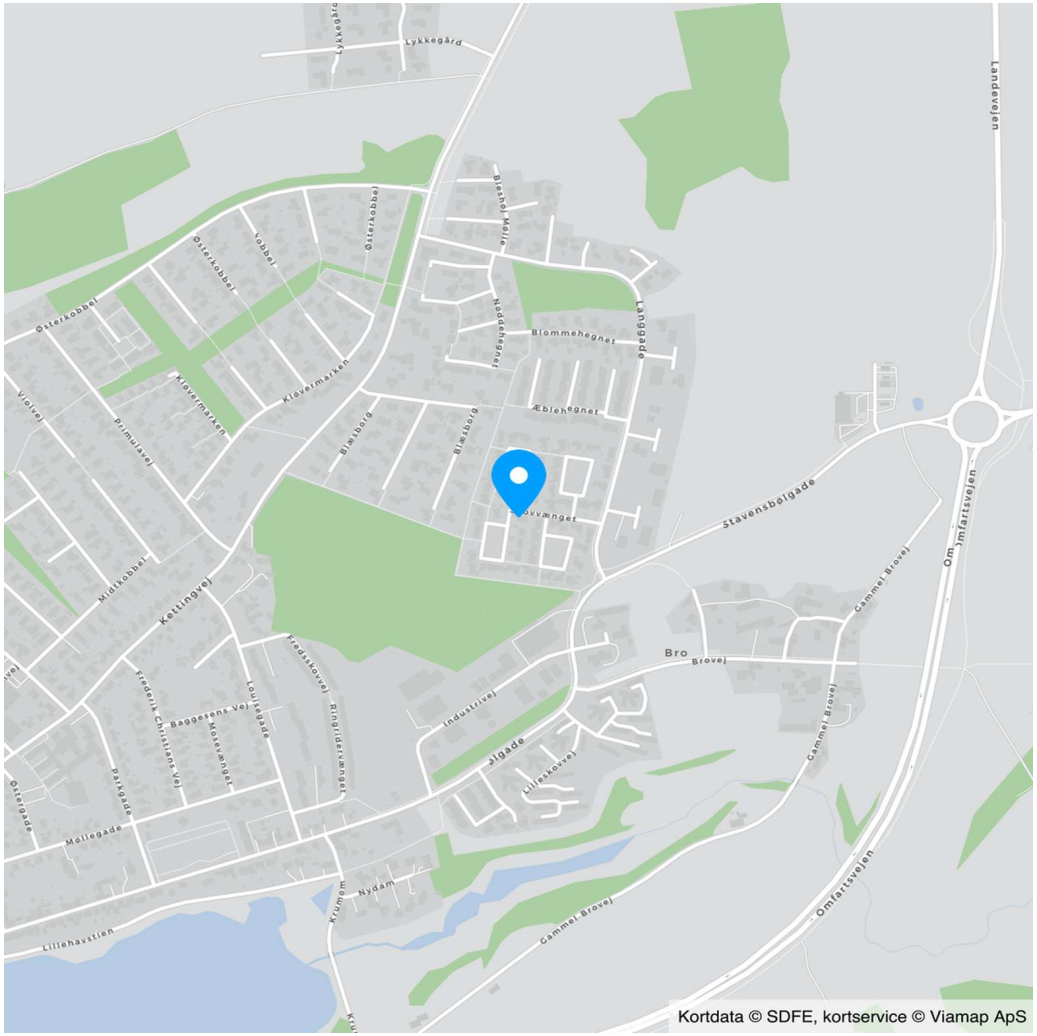
Adresse: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	208 Bro, Ketting
BFE-nr.:	5286956
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.081.000
Grundværdi:	275.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	864.800
Grundlag for grundskyld:	220.000

Arealer**

Grundareal:	451 m^2
Boligareal i alt:	110 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	48 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.

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

Køleskab (Gorenje), Komfur (Voss), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 24.04.1973 - Dok om fællesantenneanlæg m.v., Om resp se akt
- Nr. 2: 24.09.1981 - Lokalplan nr. 5
- Nr. 3: 16.06.1982 - Dok om varmekanal m.v.
- Nr. 4: 16.06.1982 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 5: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer
Kommuneplan 2.1.017.B - Boligområde ved Blommehegnet, Æblehegnet og Skovvænget
Lokalplan 5 - Boligområde ved Bro i Augustenborg

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

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

Adresse: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 12 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C

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.

Arealer
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

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

Adresse: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.410
Grundskyld	kr.	2.970
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	167
Husforsikring	kr.	4.053
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.281

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.483
I alt	kr.	1.416.733

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

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: Skovvænget 29, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-7010
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 12.11.2026

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. 6: hovedstol kr. 586.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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