



REAL

Skovvænget 37, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	151
Kontant	1.799.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.457	Grund m ²	701
Byggeår	1983	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6772**

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: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.05.2026



Velholdt og indbydende 1-plansvilla i et roligt og familievenligt kvarter

På Skovvænget 37 finder I denne velholdte og rummelige 1-plans villa på hele 151 veludnyttede boligkvadratmeter. Boligen er beliggende i et roligt og familievenligt villakvarter i Augustenborg, hvor trygge omgivelser, grønne arealer og gode stisystemer skaber en ideel ramme for både børnefamilier og dem, der ønsker en fredelig hverdag tæt på naturen. Villan byder på en gennemtænkt planløsning, hvor boligen er opdelt i en separat forældre- og børneafdeling – en praktisk indretning i hverdagen.

Man træder ind i en indbydende entré, der leder jer videre ind i hjemmets store og lyse opholdsstue. Her er god plads til både et stort spisebord, hvor familie og gæster kan samles, samt et hyggeligt sofaområde. Stuen har et dejligt lysindfald og direkte udgang til et skønt terrassemiljø, hvor udelivet kan nydes i de varme måneder. Fra stuen er der adgang til det lyse køkkenalrum, som danner en naturlig ramme om familiens hverdag. Herfra er der ligeledes udgang til terrassen, hvilket skaber en fin sammenhæng mellem inde- og udeliv. Boligen rummer i alt fire gode værelser samt to badeværelser, hvilket gør huset oplagt til familien, der ønsker god plads. Planløsningen giver mulighed for en tydelig opdeling mellem forældre- og børneafdeling, så både privatliv og familieliv kan fungere optimalt. Derudover findes et praktisk bryggers med egen indgang og god plads til vaskefaciliteter og hverdagens praktiske gøremål.

Udendørs venter en dejlig have, hvor der er plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder. Terrassen danner et skønt uderum til grillmiddage og lange sommeraftener. Til ejendommen hører desuden en carport samt et praktisk redskabsrum.

Området omkring Skovvænget er kendt for sit gode naboskab og gode legepladser. Her bor man tæt på grønne områder, stisystemer og med kort afstand til hverdagens faciliteter i Augustenborg, herunder skole, indkøb og fritidsaktiviteter. Samtidig er der nem adgang til natur og vand, hvilket gør området attraktivt for både familier og naturelskere.

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: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.05.2026



Adresse: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

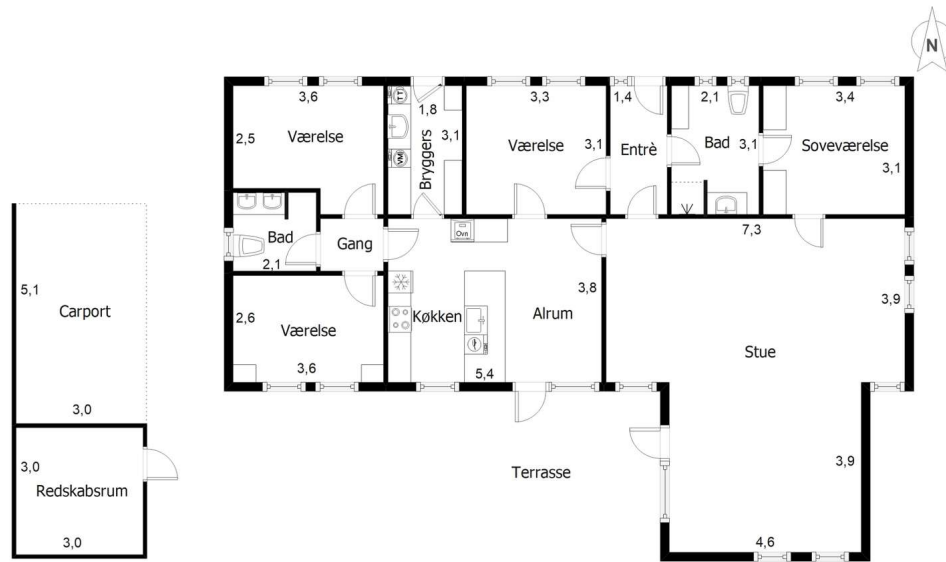
Dato: 01.05.2026



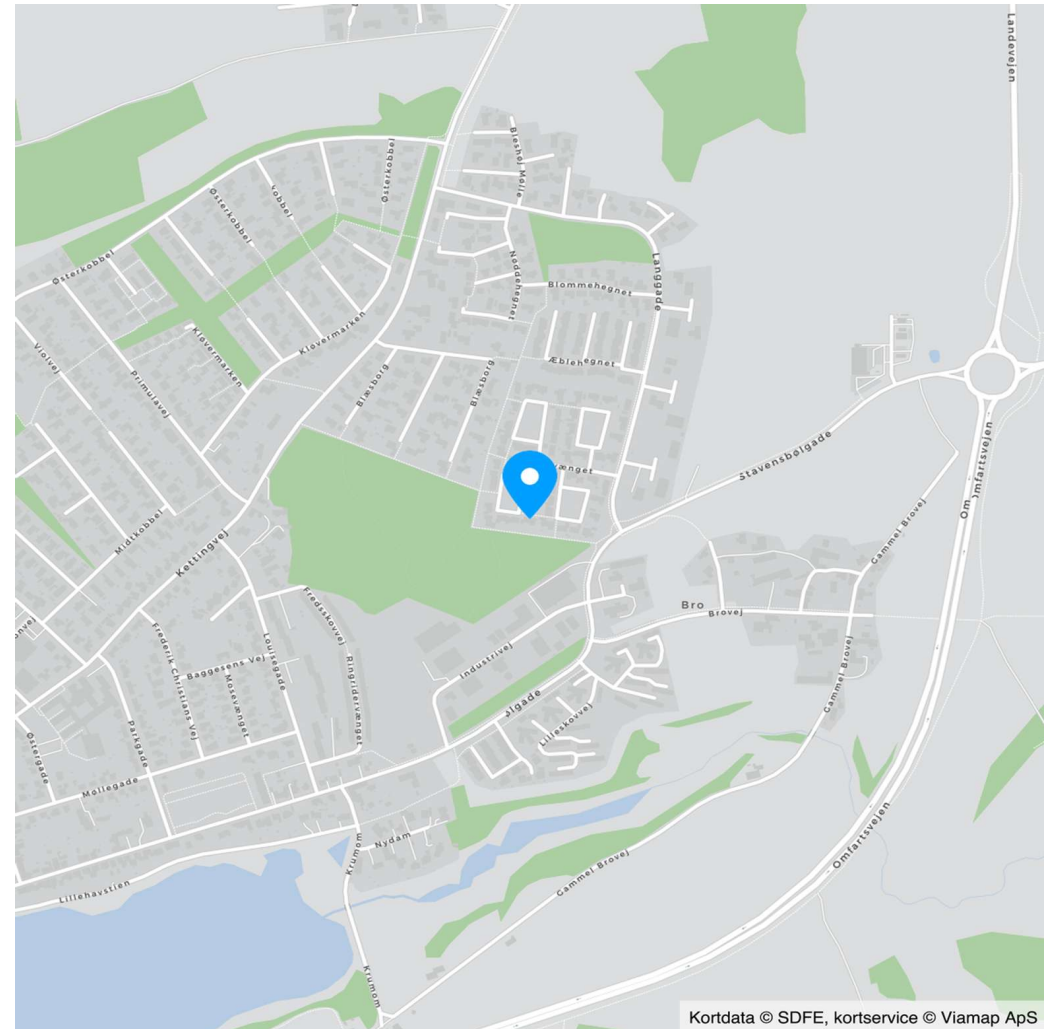
Adresse: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 212 Bro, Ketting
BFE-nr.: 5286960
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.393.000
Grundværdi: 315.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.114.400
Grundlag for grundskyld: 252.000

Arealer**

Grundareal: 701 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Carport: 26 m²
Udhus: 8 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: 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>

Tilbehør:

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

Køleskab (Ukendt), Emhætte (Ikea), Kogeplade (Voss), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Electrolux), Fryser (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 10.457,63 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 5.683
kr. 3.402
kr. 3.681
kr. 183
kr. 4.539

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.799.000
kr. 12.650
kr. 8.794
kr. 1.820.444

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. 17.488

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: Skovvænget 37, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6772
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

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. 6: hovedstol kr. 362.000
Nr. 7: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

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