

REAL



## Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>1.799.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.403</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>581</b>
Byggeår	<b>1999</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **436-6731**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026



### Indflytningsklar villa med integreret garage i Augustenborg

Velkommen til en velindrettet og indbydende 1-plans kvalitetsvilla beliggende i et godt og attraktivt område i Augustenborg. Her får I en skøn bolig på en lukket villavej – perfekt for børnefamilien eller for jer, der ønsker rolige og trygge omgivelser tæt på legepladser og grønne områder. Villaen fremstår velholdt og byder på en gennemtænkt og funktionel planløsning, hvor rummene er udnyttet optimalt.

Man træder ind i villaen og bliver mødt af det rummelige og lyse køkkenalrum, som naturligt danner hjemmets hjerte og samlingspunkt. Her er god plads til både hverdagens måltider og hyggelige stunder med familie og venner. Fra alrummet er der videre adgang til den store, lyse stue, hvor vinduespartierne sikrer et dejligt lysindfald. Stuen rummer god plads til sofaarrangement og har direkte udgang til en afskærmet terrasse, så udelivet let integreres i hverdagen i sommerhalvåret.

Boligen byder på to gode værelser med gode indretningsmuligheder samt mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår. Hertil kommer et velholdt og tidløst badeværelse samt et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter og hverdagens opbevaring.

Udendørs venter dejlige terrassemiljøer, hvor I kan nyde solen og skabe hyggelige rammer for grillmiddage og afslapning. Den afskærmede terrasse giver læ og privatliv, mens haven indbyder til ophold.

Garagen er en af husets helt store plusser. Den integrerede garage med tilhørende værksted giver gode muligheder for både parkering, opbevaring og hobbyaktiviteter – en oplagt løsning for den pladskrævende familie eller den kreative gør-det-selv-type.

Hasselhegnet er en rolig og lukket villavej i et attraktivt kvarter i Augustenborg. Her bor I trygt og fredeligt med kort afstand til legepladser, grønne områder og hverdagens fornødenheder. Augustenborg byder på skole, daginstitutioner, indkøb og et aktivt lokalsamfund – alt sammen i naturskønne omgivelser tæt på vandet og skovområder.

### 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: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Alrum



Alrum

Adresse: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026



Værelse 1



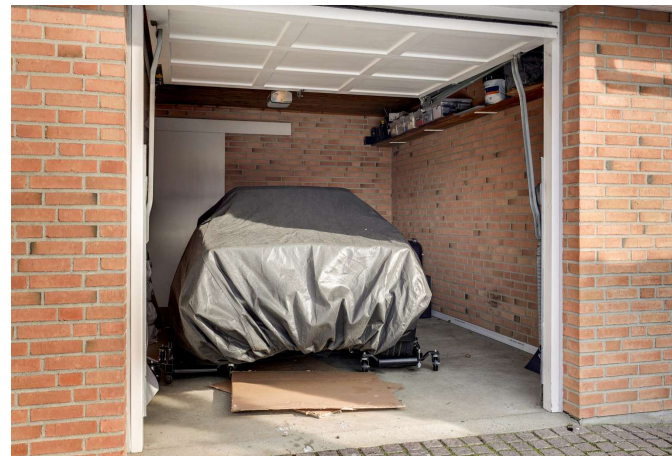
Værelse 2



Badeværelse



Entré / Bryggers



Garage



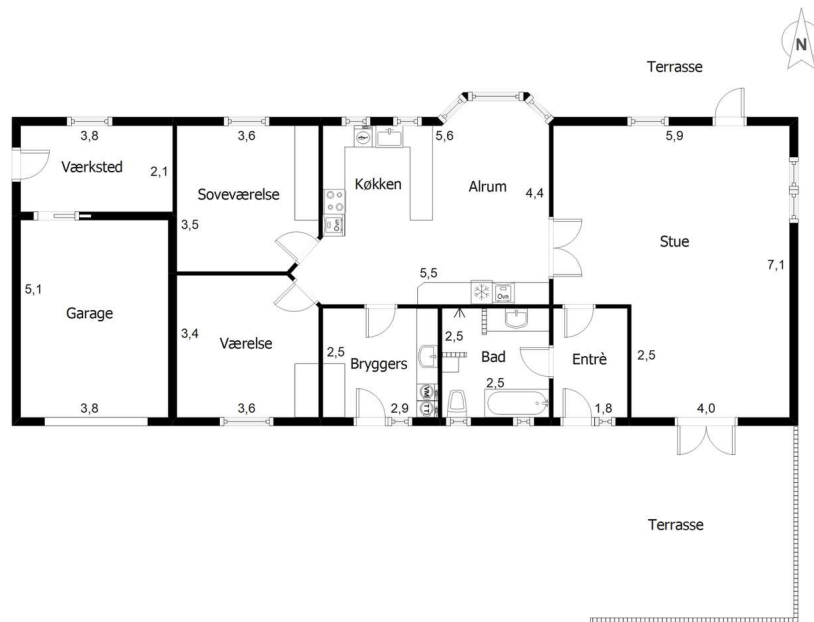
Ejendommen



Adresse: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

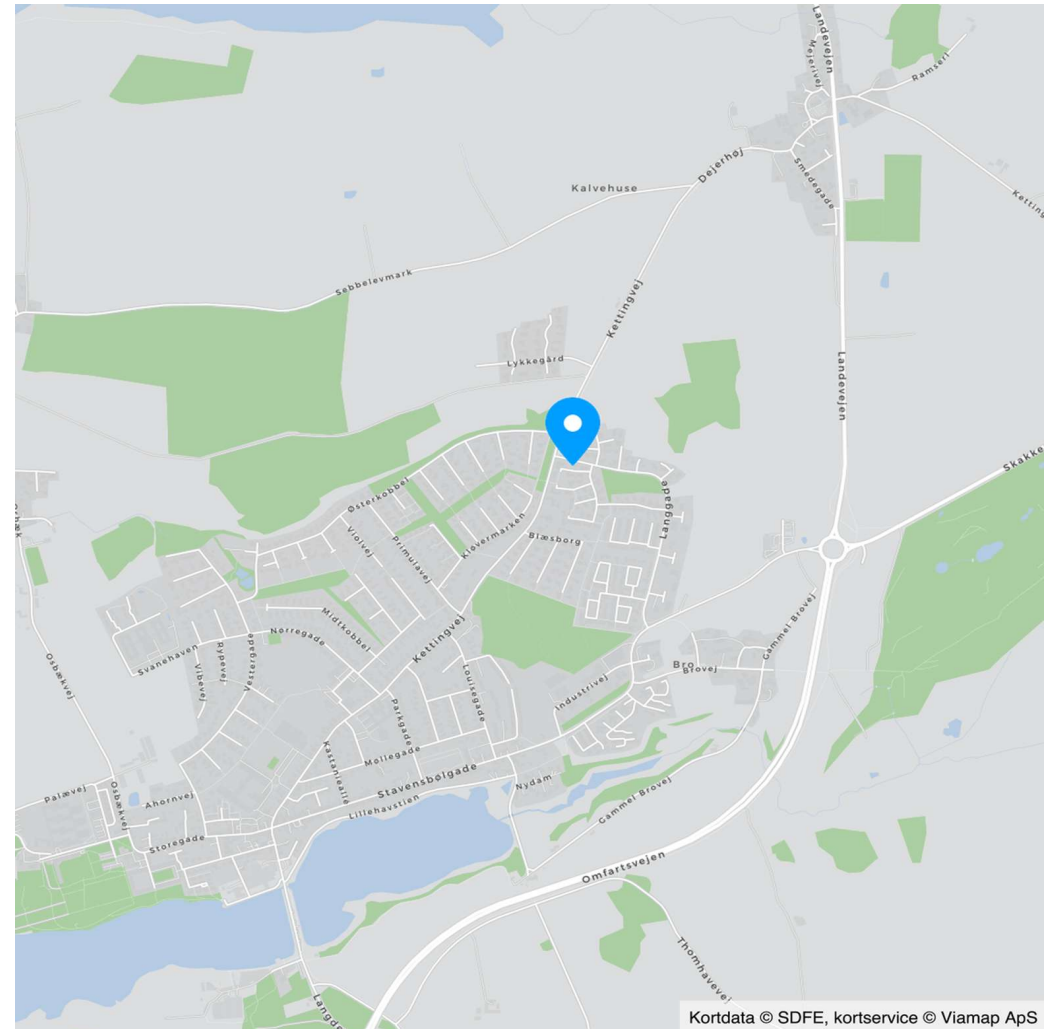
Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 329 Bro, Ketting  
BFE-nr.: 7941086  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.366.000  
Grundværdi: 297.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.092.800  
Grundlag for grundskyld: 237.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 581 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 32 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 fjernsynskabel/ tilslutning til fællesantenneanlæg mv.  
- Nr. 2: 26.09.1995 - Lokalplan nr. 10-1  
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

**Planer**

Kommuneplan 2.1.008.B - Boligområde ved Hasselhegnet og Nøddehegnet, Augustenborg  
Lokalplan 10-1 - Boligområde ved Blæsborg

**Anvendelsesbegrænsninger**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Boligområde ved Bleshøj Mølle  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
Spildevandsplan 2025-2030, Link :  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Køleskab - Bosch, Emhætte - Bosch, Kogeplade - Siemens, Ovn - Bosch, Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 44 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 8.287,41 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.

Byggelinjer:  
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.573	Kontantpris	kr.	1.799.000
Grundskyld	kr.	3.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	165	I alt	kr.	1.818.772
Husforsikring	kr.	4.213	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.840			

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.532 md. / 114.387 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.702 md. / 92.428 år v/26,61 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Hasselhegnet 2, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6731  
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 13.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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