



REAL

Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	240
Kontant	2.099.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.124	Grund m ²	832
Byggeår	1972	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6562**

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: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 01.05.2026



Indflytningsklar familievilla med havudsigt og separat forældre- og børneafsnit

På Toftevej 25 i Fynshav finder I en stor, indflytningsklar og yderst præsentabel villa med en attraktiv beliggenhed og en betagende panoramaudsigt over vandet. Her er tale om et hjem, hvor både planløsning og omgivelser går op i en højere enhed – og som ganske enkelt skal opleves i virkeligheden.

Boligen byder på en gennemtænkt indretning, der gør hverdagen både praktisk og komfortabel. I træder ind via en fin udestue, som fungerer ideelt som entré og giver en lys og indbydende velkomst. Herfra åbner hjemmet sig op i et stort, lyst køkken-alrum med masser af plads til både madlavning og samvær. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt, og fra alrummet er der direkte udgang til hyggelige terrassemiljøer og haven – perfekt til både hverdag og gæster. Den elegante spindeltrappe sætter et arkitektonisk præg og binder etagerne smukt sammen.

Stueplan er indrettet med et separat forældreafsnit med eget badeværelse en suite, mens børneafdelingen rummer tre gode værelser samt endnu et badeværelse – en ideel opdeling for familien, der ønsker både fællesskab og privatliv.

På førstesalen udfolder magien sig for alvor. Her imponerer en stor stue med vinduespartier langs hele gavlen, som inviterer lyset ind og åbner op til en helt fantastisk panoramaudsigt over vandet. Udsigten er ganske enkelt noget særligt og skaber en unik atmosfære i rummet. Derudover findes endnu en stue, som oplagt kan anvendes som multirum, aktivitetsrum eller hjemmekontor.

Udendørs venter en skøn have, der føles som sin helt egen oase. Her er hyggelige kroge, gode terrassemiljøer og en charmerende lille dam, som tilsammen skaber et roligt og stemningsfuldt uderum. Ejendommen byder desuden på carport.

Beliggenheden i Fynshav er både rolig og praktisk. Her bor I tæt på alle hverdagens fornødenheder med kort afstand til indkøb, strand og lystbådhavn. Området byder på smuk natur, gode busforbindelser og nem adgang til færgen, hvilket gør det attraktivt for pendlere.

Kort sagt får I her en rummelig og velindrettet villa i naturskønne omgivelser med en udsigt, der tager pusten fra de fleste – et hjem, der skal opleves.

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: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 01.05.2026



Stue



Udsigt



Stue



Alrum



Køkken



Terrasse

Adresse: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 01.05.2026



Udestue



Stue / Multirum



Stue / Multirum



Soveværelse



En suite badeværelse



Værelse

Adresse: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 01.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang



Bryggers



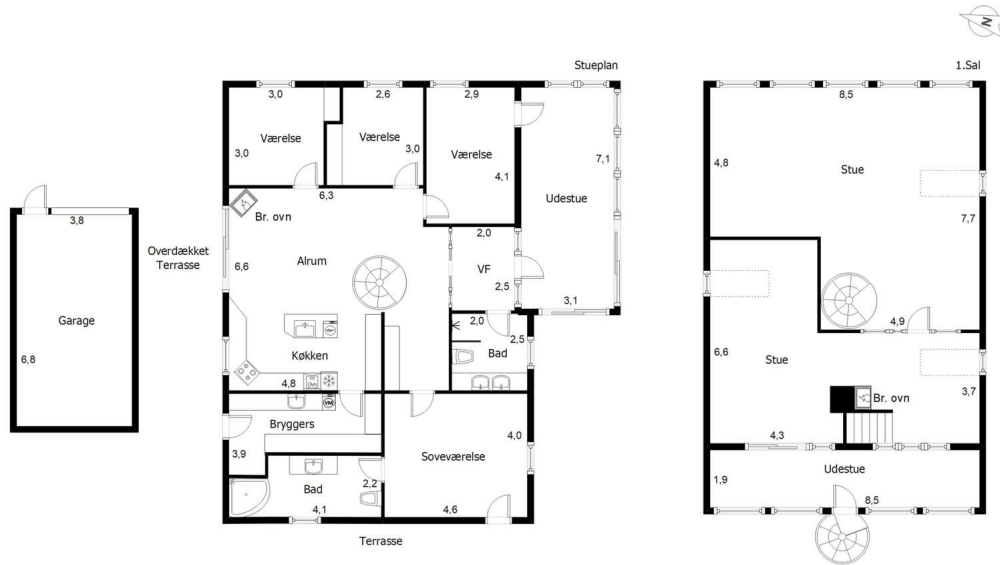
Ejendommen



Adresse: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

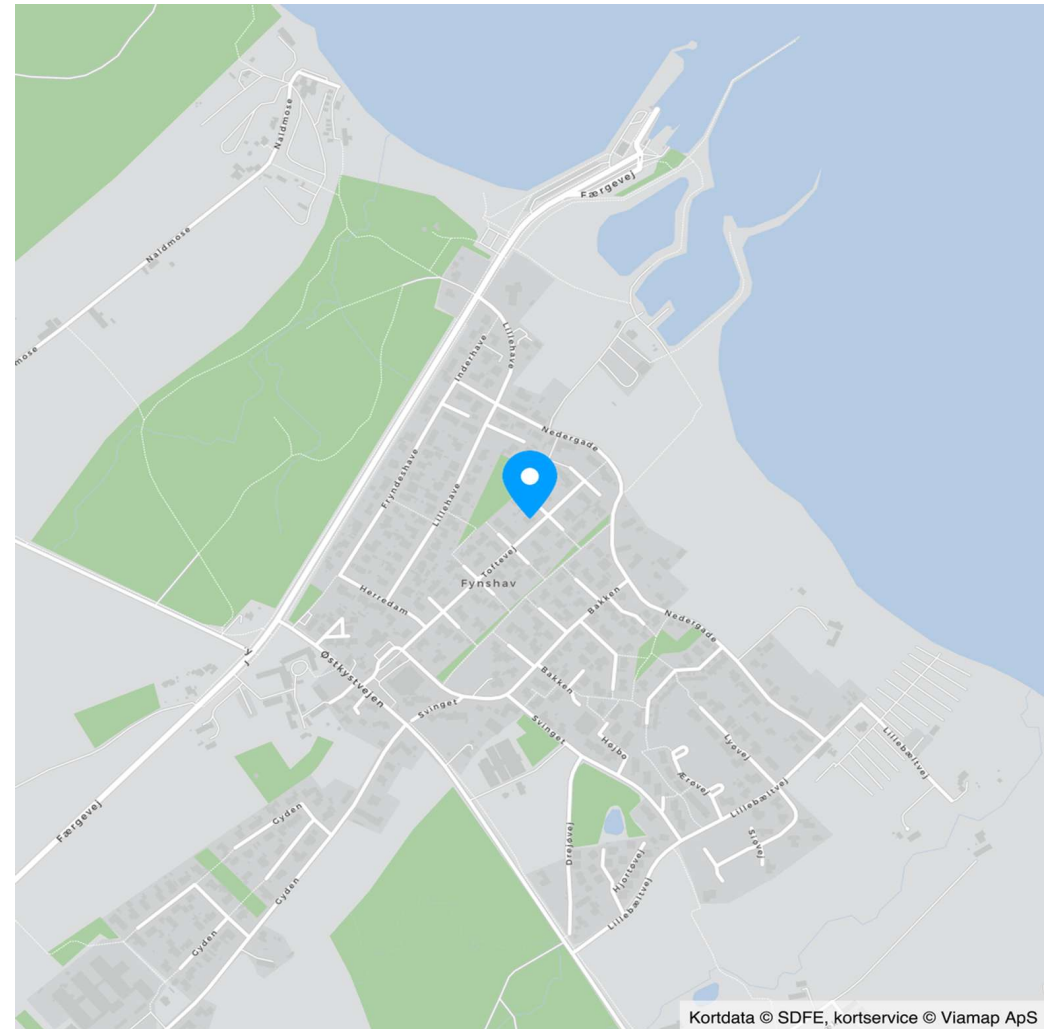
Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 245 Notmarkskov, Notmark
BFE-nr.: 5290070
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.566.000
Grundværdi: 360.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.252.800
Grundlag for grundskyld: 288.000

Arealer**

Grundareal: 832 m²
Boligareal i alt: 240 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 28 m²
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Carport: 30 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2.2.009.B - Boligområde mellem Færgevej, Østkystvejen og bakken

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 (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

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: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 9.144 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn & pejseindsats
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 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: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 01.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.389	Kontantpris	kr.	2.099.000
Grundskyld	kr.	3.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.934	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Rottebekæmpelse	kr.	188	I alt	kr.	2.127.609
Skorstensfejning	kr.	627			
Husforsikring	kr.	10.457	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.	25.483			

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: Toftevej 25, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6562
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

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. 1.253.000
Nr. 2: hovedstol kr. 141.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.

Brændeovn / pejseindsats med ukendt produktionsår (sælger oplyser at pejseindsat er fra før 2003)

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats ukendt. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af

ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold

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