

Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**226**
Kontant	**1.399.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.768**	Grund m²	**4.224**
Byggeår	**1877**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6990**

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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000
Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768
Dato: 23.11.2026



Velholdt familievilla med store opholdsrum, skønt terrassemiljø og parklignende have

På Bækmade 2 venter en rummelig og særdeles velholdt villa på hele 226 boligkvadratmeter, hvor plads, lys og naturskønne omgivelser går op i en højere enhed. Her får familien fem gode værelser, to badeværelser og store, indbydende opholdsrum, der tilsammen skaber skønne rammer om familielivet. Udenfor fortsætter de gode kvaliteter med en stor, flot anlagt have, der med sine grønne plæner, beplantning og dejlige terrassemiljøer nærmest har karakter af en mindre park. En ejendom med masser af plads og skønne rammer både inde og ude.

Allerede i den lyse og rummelige entré får man en god fornemmelse af husets størrelse og indbydende atmosfære. Herfra åbner boligen sig mod alrummet og stuen, som tilsammen udgør hjemmets naturlige hjerte. De to rum ligger i åben forbindelse og fremstår både lyse og rummelige med gode vinduespartier, der trækker dagslyset langt ind i boligen. Her er rigeligt med plads til både et stort spisebord, hvor familie og gæster kan samles, og en hyggelig sofaafdeling til de rolige aftener.

Fra alrummet er der adgang til det lyse og velholdte køkken, som byder på god skabs- og bordplads samt mulighed for at indrette en ekstra spiseplads til morgenkaffen eller de hurtige måltider. I direkte forbindelse med køkkenet ligger det rummelige bryggers, hvor der er god plads til vaskefaciliteter, opbevaring og ekstra arbejdsplads. Herfra fortsætter man videre til husets store badeværelse, der fremstår lyst og indbydende med separat bruseniche. Stueetagen fuldendes af to gode og rummelige værelser.

På førstesalen fortsætter de mange kvadratmeter med et rummeligt repos, der giver plads til flere indretningsmuligheder, hvad enten behovet er en arbejdsplads, et legeområde eller et ekstra opholdsrum.

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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026

Fra reposet er der adgang til husets andet badeværelse samt tre store værelser, så familien samlet set får hele fem værelser at indrette sig med. Det giver en fleksibel planløsning med plads til både familieliv, privatliv og skiftende behov gennem årene.

Udenfor mødes man af en stor og særdeles velholdt, næsten parklignende have med grønne plæner, flotte beplantninger og masser af plads omkring huset. Dertil kommer et skønt terrassemiljø, hvor sommerdagene naturligt kan trækkes helt ud i de lune aftentimer med plads til både grillmiddage, hyggelige stunder og samvær under åben himmel. Til ejendommen hører desuden en praktisk og velholdt carport.

Bækmade 2 ligger i Sebbelev tæt på Augustenborg, hvor de naturskønne omgivelser kombineres med nem adgang til hverdagens fornødenheder. I Augustenborg findes både skole, dagtilbud, indkøbsmuligheder og et aktivt fritids- og foreningsliv, mens naturen omkring Augustenborg Skov, fjorden og de grønne områder giver gode muligheder for gåture, cykelture og et aktivt udeliv. Samtidig er der kun en kort køretur til Sønderborg by, hvor et stort udvalg af butikker, restauranter, kulturtilbud, uddannelsesmuligheder og øvrige faciliteter venter.

På Bækmade 2 får I kort sagt en stor, lys og indbydende familievilla med hele 226 boligkvadratmeter, fem værelser, generøse opholdsrum og en fantastisk parklignende have – alt sammen placeret i naturskønne omgivelser med både Augustenborg og Sønderborg inden for nem rækkevidde.

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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026







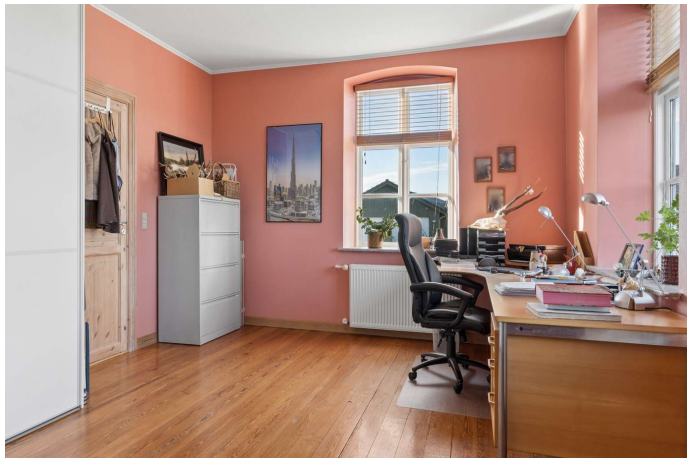
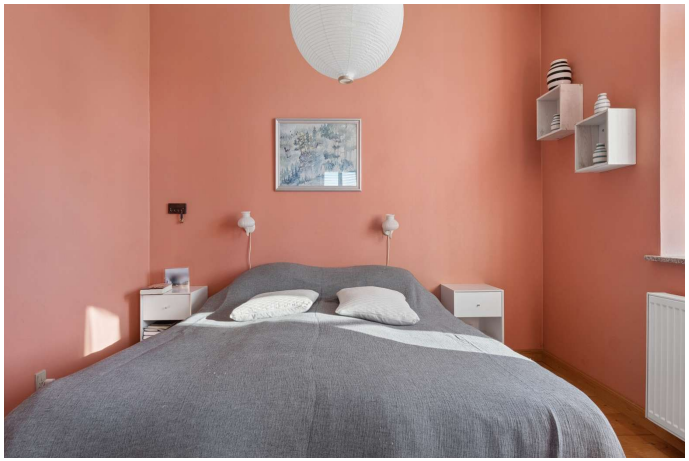
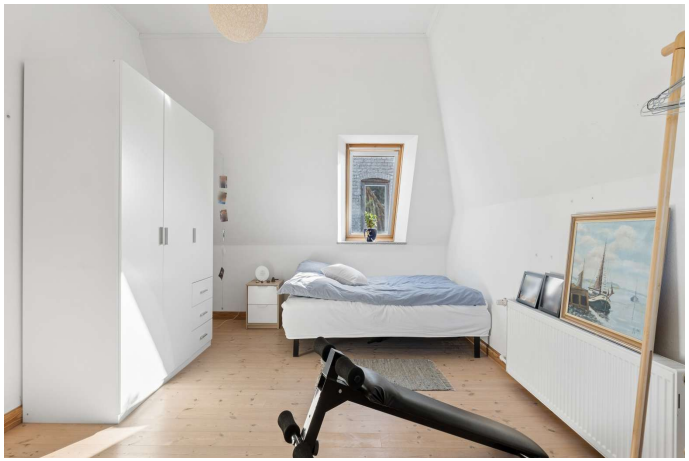

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026




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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026





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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	83 Sebbelev, Ketting
BFE-nr.:	5287363
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.209.000
Grundværdi:	352.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	967.200
Grundlag for grundskyld:	281.600

Arealer**

Grundareal:	4.224 m²
Boligareal i alt:	226 m²

Øvrige arealer:

Garage:	50 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.

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

Køleskab (Daewoo), Komfur (Gram), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux), Fryser (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 2.1.014.G - Område til blandet bolig og erhverv i landsbyen Sebbelev

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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.100 Forbrug: 8 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.933
Grundskyld	kr.	3.802
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	1.091
Rottebekæmpelse	kr.	201
Husforsikring	kr.	7.512
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.219

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
I alt	kr.	1.423.409

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: Bækmade 2, Sebbelev, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6990
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 933.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 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:
Kælder er ikke registreret på BBR
Brændeovn er ikke registreret på BBR
Bygning 2: Carport er registreret som garage på BBR
Container: ikke registreret på BBR

Olietank
Der er registreret en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

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 med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen 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 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.

Kloakering
Der foreligger ingen afløbsteknisk dokumentation for separering i kommunes arkiv

Beskyttede sten- og jorddiger
Ejendommen er beliggende i et område med beskyttede sten- og jorddiger

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