



REAL

Gestelevvej 7, 5750 Ringe

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.187	Grund m2	6.163
Byggear/ombygget	1901/2008	Energimærke	G

Sagsnr. **541G5363**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

HYGGELIG OG CHARMERENDE VILLA MED MASSER AF MULIGHEDER, STORT UDHUS OG KIG TIL SØ OG SKØN NATUR

Velkommen til denne skønne villa, der rummer 136 boligkvadratmeter, en rummelig og højloftet kælder på 80 m² og en helt fantastisk udestue på 18 m². Her bor du i grønne omgivelser med skov, der støder op til grunden. De høje træer, der skifter karakter i takt med årstiderne – giver dig følelsen af at være midt i naturen. Samtidig har du en central placering, hvor du kan gå til indkøb, skoler, dagtilbud, fritidsaktiviteter og togstationen i Ringe. Og på bare to minutters kørsel når du Svendborgmotorvejen, så du nemt kan komme videre rundt på Fyn.

Allerede udefra fornemmer du husets charme. Den rødstensvilla, der møder dig, prydes af en elegant forhave, som emmer af hygge og byder dig varmt velkommen.

Indendørs træder du ind i en rummelig entré, hvor den smukke svungne trappe straks fanger blikket og fører op til førstesalen. Heroppe finder du en repos med opbevaringsmuligheder, et soveværelse med indbyggede skabe, yderligere to værelser, samt et badeværelse med smukke lyseblå retrofliser og indmuret badekar.

Kælderen rummer tre disponible rum, et viktualierum og et vaskerum – oplagt til både opbevaring, hobby eller praktiske funktioner.

I stueplan ligger boligens leverum: køkken-alrum og stue. Stue og køkken ligger i dag separat, men planløsningen kan gentænkes, hvis du drømmer om et mere åbent rumforløb. Stuen er aflang og fleksibel med plads til både sofahjørne, spisearrangement eller et ekstra værelse, hvis behovet opstår – perfekt som kontor, legerum eller gæsteværelse. Køkkenet står med hvide fronter og træbordplade, og en halvmur markerer en naturlig opdeling til spisepladsen i alrummet.

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: Jesper Hviid



Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025

Udestuen er bygget i 2008 og er boligens perle – nærmest som en scene taget ud af Badehotellet. Her skaber sprossede vinduer og det omkringliggende grønne som bagtæppe en idyllisk stemning, og for at gøre det endnu bedre, kan du herfra endda se til Ringe Sø.

Fra udestuen kan du fortsætte direkte ud i haven, hvor et stemningsfuldt gårdhavemiljø kan danne rammen om hyggelige måltider og rolige stunder. Grunden på omtrent én tønde land byder på græsarealer, områder med vilde blomster, gamle træer, buske, frugttræer og små kroge, hvor du kan nyde solen eller finde skygge.

Til ejendommen hører desuden flere gode udhuse/staldbygninger, der bl.a. rummer garage, værksted og flere disponible rum – ideelt til både opbevaring, hobbyprojekter eller små dyrehold.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025



Køkken



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Udestue



Udestue

Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Disponibel



Disponibel

Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025



Luftfoto



Luftfoto



Facade



Terrasse



Gårdmiljø



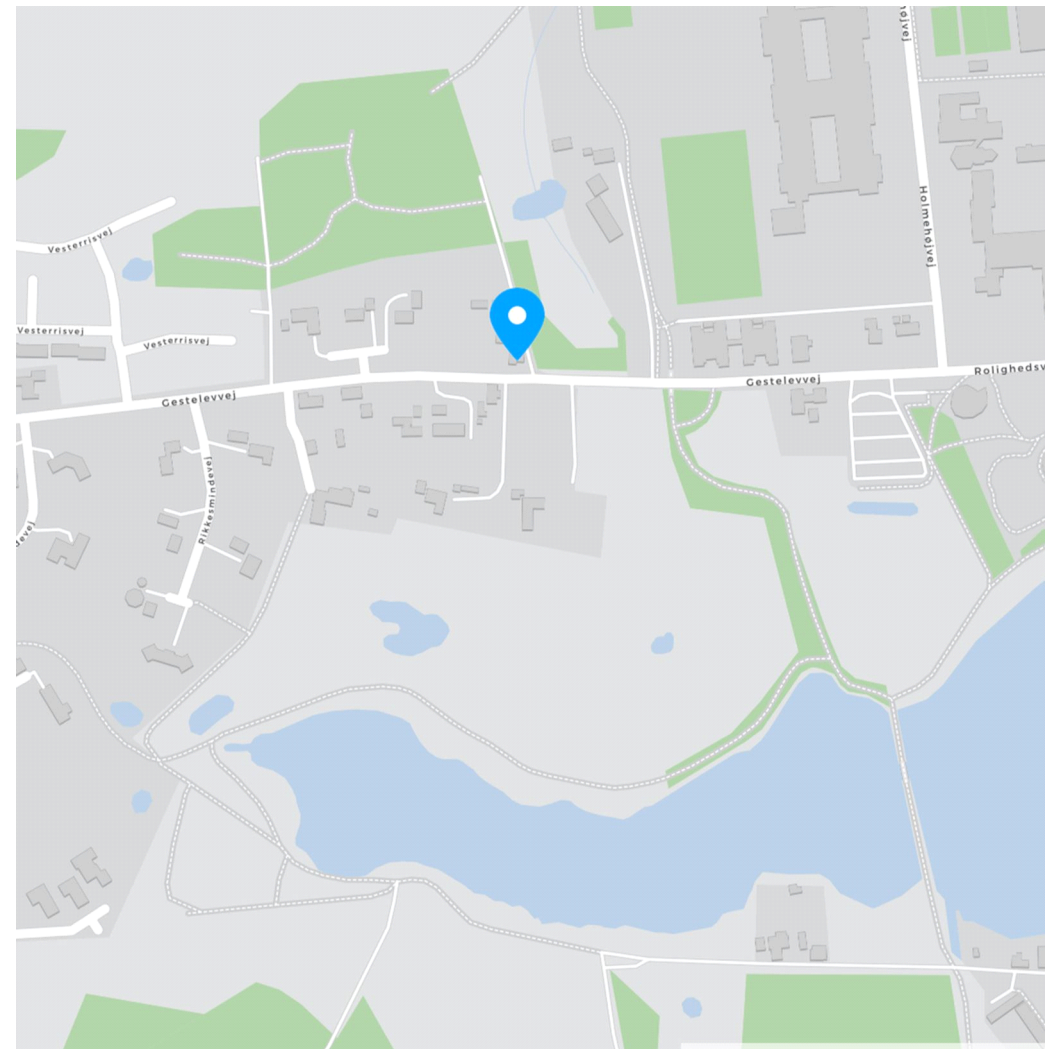
Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUSFOTOYNN





Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.:	1 c Ringe By, Ringe
BFE-nr.:	3028291
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej og Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Brændefyr
Opført/ombygget år:	1901/2008

Arealer*

Grundareal:	6.163 m ²
- heraf vej	600 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Udestue:	18 m ²
Udhus:	61 m ²
Udhus:	46 m ²
Udhus (byg, 2 + 3):	254 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.467.000 kr.
Grundværdi:	2.054.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.973.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.643.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Komfur, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.04.1876 lbnr. 932316-36 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 30.09.1909 lbnr. 932317-36 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
Nr. 3 lyst d. 02.09.1942 lbnr. 932318-36 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 36_F_73
Nr. 4 lyst d. 09.11.1966 lbnr. 5875-36 Tillægstekst Dok om forbud mod udstykning mv, Om resp se akt

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2019
Grønt område ved Dalager og Præsteskov - Ringe
Boligområder ved Gestelevvej, Ringe
Udviklingsstrategi 2007/planstrategi
Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
Tillæg til Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
Udviklingsstrategi 2015-2030
Tillæg til Udviklingsstrategi 2015
Sammen skaber vi det bedste sted - forslag til udviklingsstrategi 2019-2030
Tillæg til Udviklingsstrategi 2023 - Sommerhusområder
Udviklingsstrategi 2023

Spildevandsplan:

RIN014 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme. (gammeldags elvarme)



Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 51.500 Forbrug: 29,50 Kløvet rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Brændefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke G.

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.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.



Adresse: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.065	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	13.967	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.652
Husforsikring	kr.	10.209	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation 2025, anslået	kr.	3.412	I alt	kr.	2.527.502
Jordstyring	kr.	25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	134			
Skorstensfejer	kr.	435			
Ejerudgift i alt 1 år		38.248			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.162 md./ 157.944 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.578 md./ 126.934 år v/27,15%
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 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Gestelevvej 7, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 541G5363
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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