

Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**188**
Kontant	**1.295.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.003**	Grund m²	**2.177**
Byggeår	**1917**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **540W7231**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026



Indflytningsklart bindingsværkshus med fredfyldt have

Ro, og naturskønne omgivelser. Det er præcis, hvad du får med dette smukke og meget idylliske stråtækte bindingsværkshus på 188 m². Huset er fredeligt beliggende i helt formidable omgivelser, som fejer benene væk under dig og får pulsen til at sænke sig. Med skoven som din nærmeste nabo kan livet udfolde sig lige her midt i den skønne fynske natur, og ture til stranden og Helnæs er let tilgængeligt. Samtidig er du blot 3 km fra Ebberup, hvor du finder skole, institutioner, foreningsliv og indkøb. Og alt andet du skal bruge i din hverdag findes i Assens, som blot er 10 minutter væk i bil.

Ejendommen fremstår flot og indflytningsklar. Facaden er nymalet, og indenfor er boligen velholdt med masser af charme og sjæl.
Du bydes velkommen i en lys og indbydende entré, hvorfra du træder videre ind i husets hyggelige opholdsrum. Den rummelige stue giver plads til både sofaarrangement, læsehjørne og måske et legeområde til familiens yngste, mens de sprossede vinduer, som går igen i hele huset, understreger den klassiske bindingsværksstemning.

Et enkelt trin fører dig ned til spisestuen, hvor der er god plads til et stort spisebord og hyggelige middage med familie og venner - både til hverdag og fest.

Køkkenet er indrettet i charmerende bondestil med udskårne fronter, malet i en smuk mintgrøn farve, og en bordplade i træ i varme nuancer. Det skaber en hyggelig og autentisk atmosfære, som passer perfekt til husets landlige udtryk.

Boligen rummer desuden to lyse soveværelser, et lyst badeværelse samt et stort bryggers med god plads til vaskefaciliteter, opbevaring og alt det praktiske, der følger med hverdagen.

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: Jannick Willumsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026

Haven er noget ganske særligt - ja, den er faktisk helt utrolig smuk. Den minder næsten om en lille park med store, gamle træer, en idyllisk havedam og smukke kig i alle retninger. Fra den store terrasse kan du nyde de lune sommerdage i bløde loungemøbler eller samle familie og venner om et godt måltid fra grillen, mens den omkringliggende natur danner en fredfyldt kulisse. Her er ro, idyl og højt til himlen.

Rundt i haven finder du blomstrende stauder, buske og flere frugttræer, blandt andet kirsebær-, pære- og æbletræer. Det er heller ikke usædvanligt at få besøg af råvildt, fasaner og andet dyreliv, som er med til at understrege den helt særlige naturoplevelse, der kendetegner denne ejendom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Gang



Soveværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026



Soveværelse





Bryggers



Facade



Facade



Luftfoto

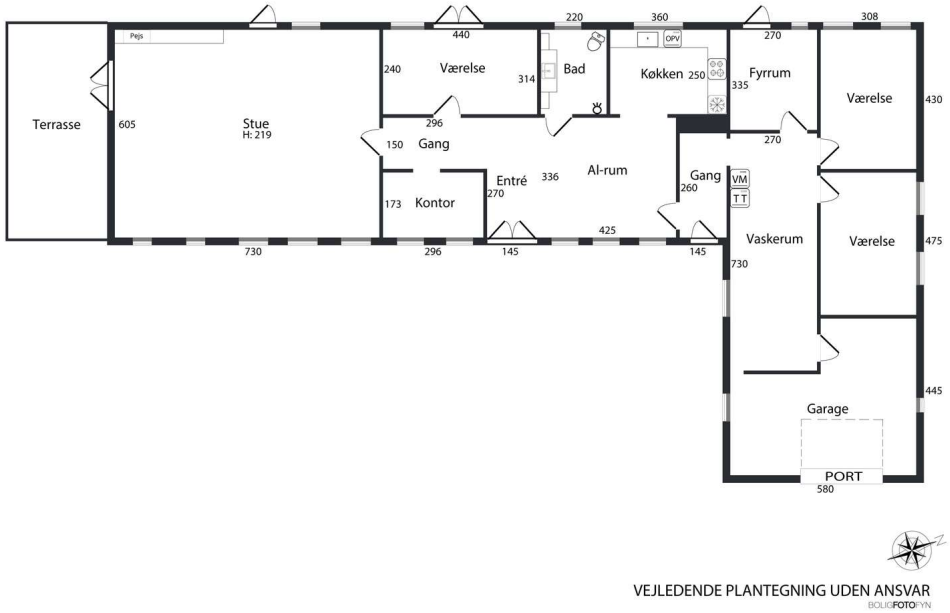
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

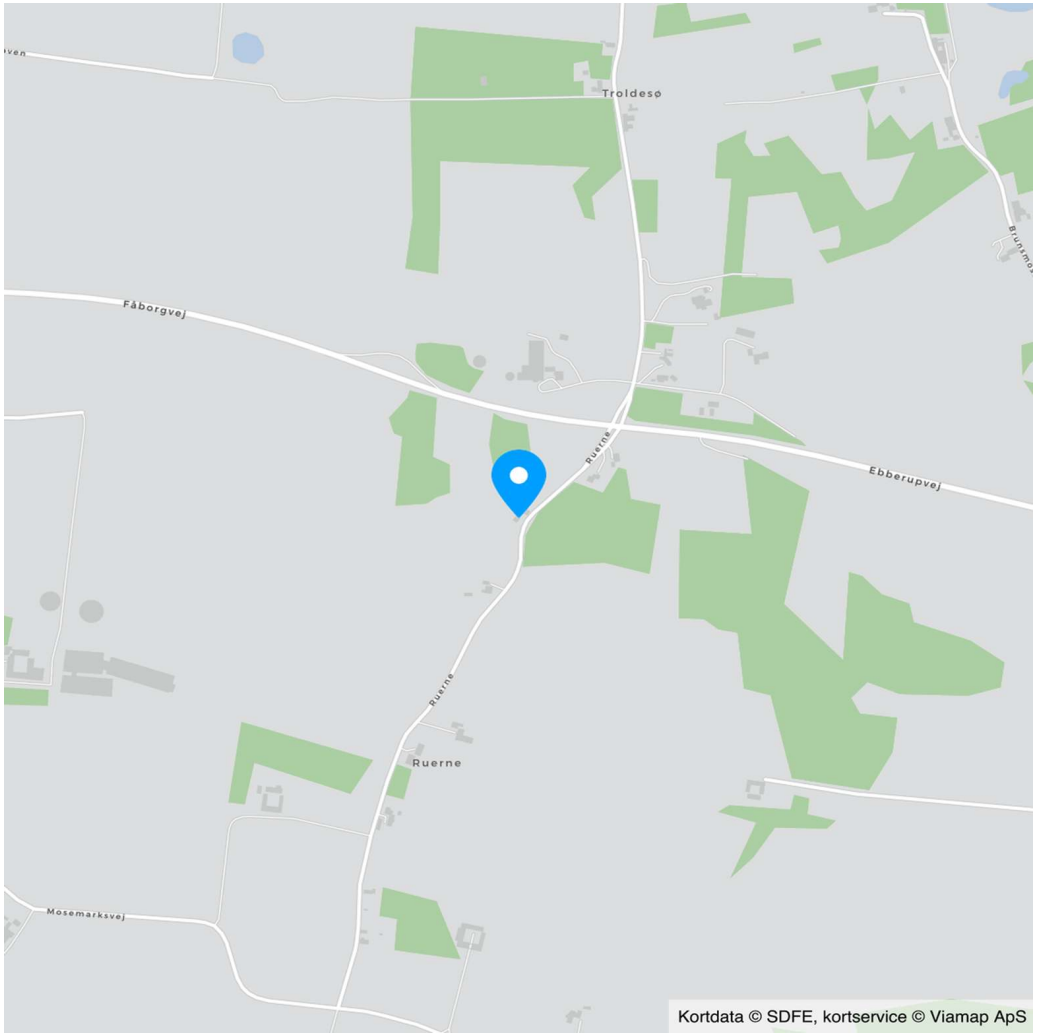
Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	27f Sønderby By, Sønderby
BFE-nr.:	2694848
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.072.000
Grundværdi:	216.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	857.600
Grundlag for grundskyld:	172.800

Arealer**

Grundareal:	2.177 m^2
Boligareal i alt:	188 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	26 m^2
Udhus:	27 m^2

** 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: 27.02.1946 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 25.03.2014 - Spildevandsanlæg

Planer
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
DR07 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:
Ingen

Beskyttet natur:
Der er beskyttede naturtyper på matriklen i form af: Mose

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

Emhætte, Komfur, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 7 Ton træpiller + 764 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr - Pillefyr
Supplerende varmekilde: Pejs (Lukket af)
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.374
Grundskyld	kr.	1.935
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejerbidrag	kr.	884
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	185
Husforsikring	kr.	12.886
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.036

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
I alt	kr.	1.304.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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 Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Ruerne 2, Mosemarken, 5620 Glamsbjerg Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 540W7231 Ejerudgift/md.: kr. 2.003	Dato: 06.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 370.210
Nr. 4: hovedstol kr. 175.938
Nr. 5: hovedstol kr. 833.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Vi elsker Odense !
Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.