

REAL



Assensvej 23, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.589	Grund m2	671
Byggear	1910	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2444**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

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: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 09.07.2025



Beskrivelse:

Charmerende dobbelthus med skøn have og central beliggenhed

Velkommen til denne charmerende villa, der emmer af historie og hygge. Bygget i 1910, tilbyder denne ejendom en unik kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 100m² tillagt 43m² rigtig fint udhus, er der plads nok til at skabe et hjem fyldt med minder.

Når du træder ind i entreen, bliver du mødt af en smuk trappe, der fører op til første sal. Herfra kan du bevæge dig videre ind i det store, højloftede spisekøkken, som er hjertet i huset. Køkkenet har direkte adgang til opholdsstuen, hvor en brændeovn sørger for varme og hygge på kølige aftener. De fine gamle bræddegulve tilfører rummet karakter og charme.

Badeværelset er funktionelt indrettet med brus, mens baggangen og bryggerset byder på praktiske klinkegulve. Fra bryggerset er der adgang til et yderst anvendeligt udhus. Dette udhus er opdelt i to rum: Et stort disponibelt rum samt et lyst og præsentabelt rum med direkte udgang til den skønne terrasse og have.

Haven er ugeneret og velplejet med fine terrasser, grøn plæne og varieret beplantning - det perfekte sted at nyde solrige dage eller stille aftener under åben himmel. Derudover giver ejendommen mulighed for adgang fra Solskinsvænget.

Med sin centrale beliggenhed er villaen ideel for familier eller par, der ønsker nærhed til dagligdagens fornødenheder såsom skole, sportshal, fodboldbane samt indkøbsmuligheder inden for gåafstand.

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: Daniel Andersen

Adresse: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 09.07.2025



Adresse: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

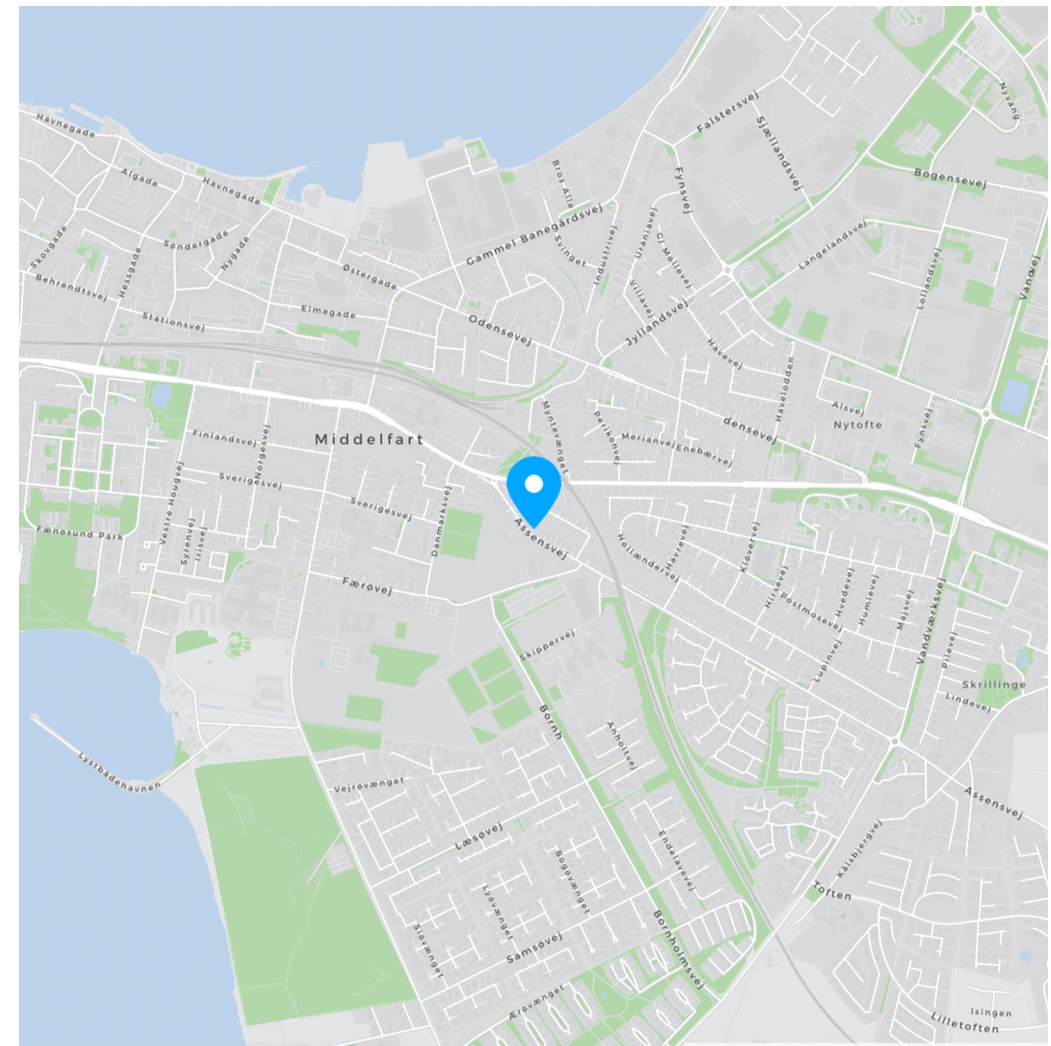
Dato: 09.07.2025



Adresse: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 09.07.2025





Adresse: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 09.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	15 g Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3001947
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.027.000 kr.
Grundværdi:	621.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	821.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	496.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	671 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033, B.01.10, Brovejen, Assensvej
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037, BE.01.10, Brovejen, Assensvej
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: Ingen

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 7

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.1A11, området er fælleskloakeret.
Middelfart Kommune har en fornyet spildevandsplan i høring. Høringsperioden slutter d. 03.09.2025. Assensvej 23 er medtaget på listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan & dermed forventeligt vil modtage påkrav om ændring til separatkloakering.

Varmeforsyning: Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 911233-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_F_134

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine mrk. Siemens. Ovn mrk. Bosch. Emhætte mrk. Electrolux. Keramisk kogeplade. Køleskab mrk. Electrolux..
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.
Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 09.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand - Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Kunden har opnået rabat jf. policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 16.980,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.050.000

Grundværdi: Kr. 633.000

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 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 salgsopstillingen 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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: Udhus/overdækning i have.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003. Køber skal senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge brændeovn/pejseindsatsen, og indberette dette til Miljøstyrelsen.

Bryggere: Der er alene trukket koldt vand til bryggers.



Adresse: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 09.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.190	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.819
Husforsikring	kr.	6.392	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.518.669
Skorstensfejning	kr.	614	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			
Ejerudgift i alt 1 år		19.068			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.248 md./ 98.980 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.574 md./ 78.889 år v/26,70%
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: 09.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Assensvej 23, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2444
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 09.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	718.517	718.517	600.820	DKK	0,5	56.639	15,00	3,93			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

Velkommen til RealMæglerne Middelfart

En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler

Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE).

Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.