



REAL

Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	113
Kontant	825.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.153	Grund m ²	881
Byggeår/ombygget	1920/1980	Energimærke	F

Sagsnr. **540W7191**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026



Charmerende villa med smukt køkken-almrum og skøn haveose tæt på naturen

Denne charmerende gule villa på 113 m² fordelt på to plan ligger skønt placeret tæt ved Langsted og Verninge. Her bor du omgivet af marker, grønne enge og høje træer i et hyggeligt lokalmiljø, hvor naboerne hjælper hinanden, og hvor der i Langsted afholdes flere fælles aktiviteter i løbet af året. Naturen er helt tæt på med blandt andet Lærkedal, hvor du finder gode mountainbikespor, shelter, sø og en smuk bakke, du kan bestige. Samtidig er der kort afstand til både skole og daginstitutioner - børnene kan cykle samlet til Verninge. Skal du mod større byer, er både Tommerup og Glamsbjerg lette at nå.

Indenfor bydes du velkommen i en stor og rummelig entré med praktiske klinker. Entréen ligger i åben forbindelse med bryggerset, hvor der er vaskefaciliteter og god plads til hverdagens praktiske gøremål. Fra entréen er der adgang til et lyst og indbydende badeværelse med bruseniche samt et skønt værelse med flotte trægulve.

Husets køkken-almrum fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Køkkenet er lyst og moderne med IKEA-elementer, smukke trægulve og en køkkenø med plads til barstole, hvor familien kan samles om både madlavning, lektier og hyggelige samtaler. Her er god plads til både spiseafdeling og opholdsstue. I stuen skaber brændeovnen ekstra varme og stemning på de kølige dage, og herfra er der direkte udgang til terrassen, så måltider og samvær nemt kan flyttes ud under åben himmel.

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



Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026

På førstesalen finder du et hyggeligt repos samt to gode værelser. Heroppe er der synlige bjælker, fine detaljer og flotte ovenlysvinduer, som giver et fantastisk lysindfald.

Haven er en sand oase med blomster, der springer ud gennem hele sæsonen, og træer, som skaber hyggelige kroge med både sol og sval skygge. Den hævede terrasse er et skønt opholdssted adgang til et godt isoleret værksted. Herudover finder du hønsehus og en stor køkkenhave med blandt andet rabarber og bærbuske samt æble- og kvædetræer.

Her får du et hjem med ro, natur og masser af charme - et sted hvor du kan høre fuglene synge om morgenen og se stjernerne lyse på nattehimmelen.

Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



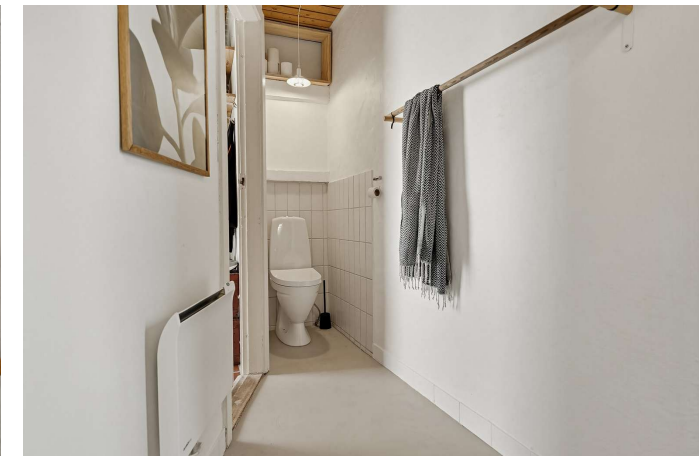
Repos



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026



Stue



Værelse



Repos



Facade

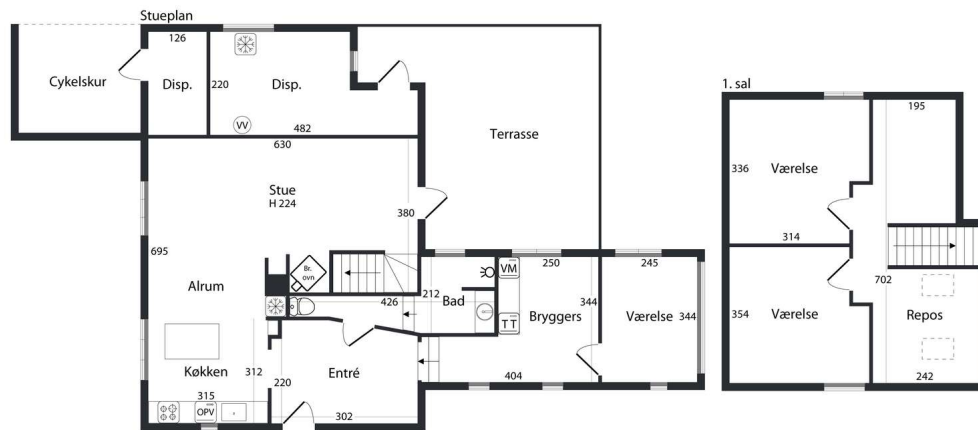


Luftfoto

Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

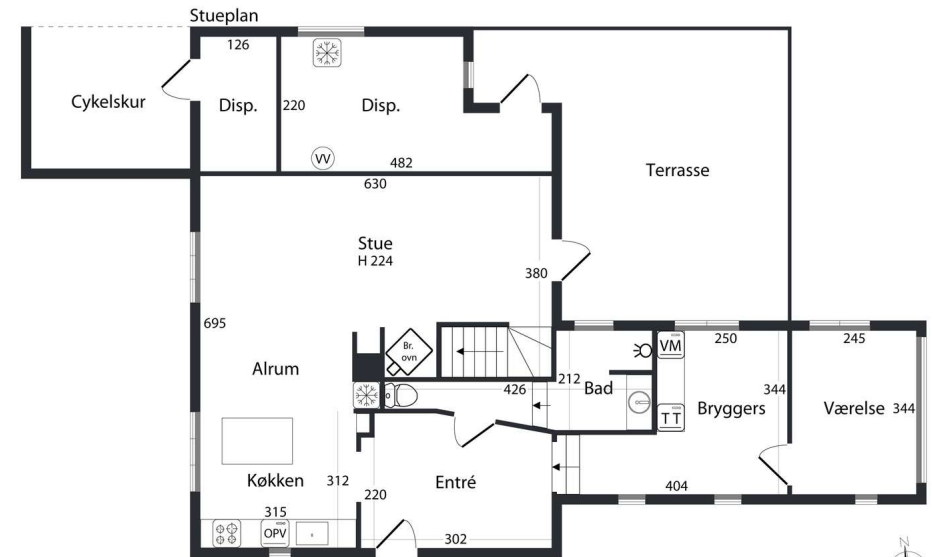
Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUFOTOBYN

Plantegning



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUFOTOBYN

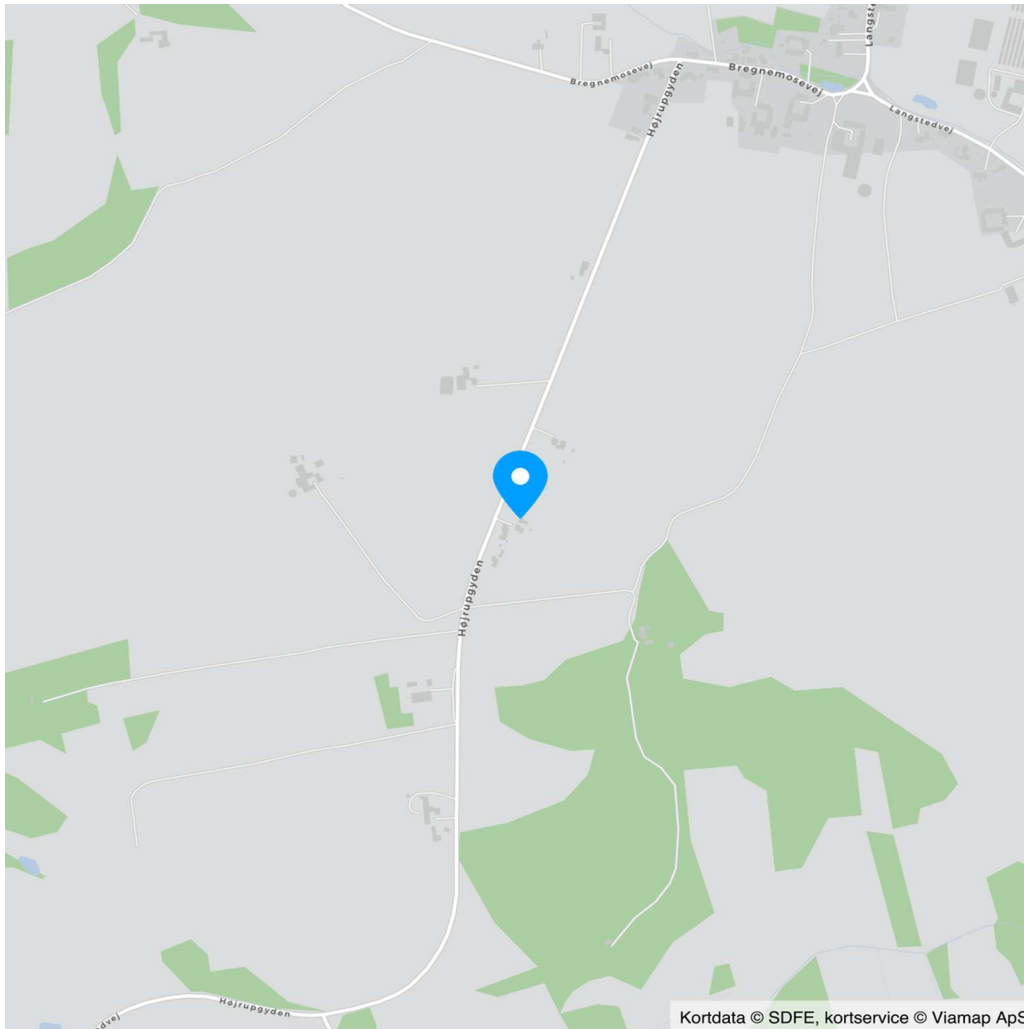
Plantegning



Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026





Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 22c Langsted By, Verninge
BFE-nr.: 2632941
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1920/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 621.000
Grundværdi: 188.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 496.800
Grundlag for grundskyld: 150.400

Arealer**

Grundareal: 881 m²
- heraf vej 120 m²
Boligareal i alt: 113 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 15 m²
Udhus: 5 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

- Nr. 1: 15.01.1874 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 05.09.1944 - Dok om byggelinier mv, Vedr 9C,10e,
- Nr. 3: 16.10.2015 - Spildevandsanlæg

Planer

Kommuneplan

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Ikea), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: police nr. 411159881

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 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.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende i et område med skovbyggelinje

Fælles kloakering

Der afledes fælles spildevand. Der er pt ingen planer om separering af spildevand.

Flexboligtilladelse

Der er på ejendommen registreret flexboligtilladelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.079 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.534
Grundskyld	kr.	1.684
Renovation	kr.	3.463
Ejendomsbidrag 2026	kr.	787
Husforsikring	kr.	5.364
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.831

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	825.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	838.350

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.

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: Højrupgyden 12, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 540W7191
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 16.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 424.000
Nr. 5: hovedstol kr. 100.000
Nr. 6: hovedstol kr. 254.000
Nr. 7: hovedstol kr. 211.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.