



Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	230
Kontantpris	2.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.063	Grund m2	1.609
Byggeår/ombygget	1800/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7029**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

EN HELT UNIK PERLE AF EN EJENDOM, BELIGGENDE PÅ STOR GRUND LIGE OP TIL SKOVEN, HELT CENTRALT I VISSENBJERG

Charmerende og hyggelig ejendom centralt i Vissenbjerg

Skoven ligger til den ene side, og til den anden har man alle Vissenbjergs mange tilbud. Beliggenheden er med andre ord en kombination af by og natur, og selve den charmerende ejendom, der toner frem med en solgul facade og masser af stemning, er både overordentligt velholdt og særdeles velindrettet. Stedet er renoveret ad flere omgange siden 1985, og den fine blanding af det oprindelige og det moderne er med til at skabe en helt særlig fornemmelse.

En harmonisk bolig

Ejendommen så første gang dagens lys i år 1800 og var i fordums tid en af de oprindelige gårde i området, hvoraf Vissenbjergs kvarterer er udstykket. Det er åbenlyst, at der er sket meget, siden dengang en del af den nuværende bolig var indrettet som stald, men alligevel understreger de mange finesser, eksempelvis de blotlagte bjælker under lofterne, den helt specielle stemning.

Det er faktisk muligt endnu i dag at se præcis, hvor skellet mellem stalden og boligen gik ved at følge de synlige lofts bjælker i køkkenet. I dag er det imidlertid ikke kvæg og heste, der er står under tagkonstruktionen, i dag er det et nydeligt og funktionelt køkken med bordplader af træ og granit foruden en rummelig spiseafdeling, som ledsages af et fremragende lysindfald, man finder.

Indretningen og den solrige have

Boligens velkomponerede planløsning består også af en stor stue. Her er en brændeovn med til at fremhæve den hyggelige stemning, og ligesom i alrummet er der et behageligt lysindfald, der kommer ind ad de sprossede ruder.

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: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026

Det samlede beboelsesareal er på 230 kvadratmeter, og i stueplan er der på hver side af de to opholdsrum en afdeling. På den vestlige side er der et badeværelse og et viktualierum, og i den østvendte fløj er der endnu et badeværelse og et stort kontor. Fra sidstnævnte afsnit leder en svungen trappe til førstesalen, hvor man tilgodeses af to værelser og en repos.

Husets gode planløsning udmærker sig endvidere ved at skabe en god forbindelse til den frodige have. På hele den ene side af villaen er der anlagt fliseterrasser, og stedvist er også overdækkede arealer. Grunden er stor, men ikke desto mindre ganske overkommelig at passe, ligesom man ved indkørslen råder over en carport.

Et fantastisk sted at bo

Hele den vestlige grænse af grunden er udgjort af skoven. Det er således ikke lige til at glemme, at man bor klos op ad den smukke natur, og det er på samme vis ingen sag at komme ud og opleve det fine dyreliv, årstidernes skiftende farver og en masse fred og ro. Rundt omkring Vissenbjerg er der ligeledes flere steder, hvor naturen og terrænet er særdeles smukt.

På samme tid har man nemt til snart sagt alt, hvad der er brug for i hverdagen. Skole og dagligvarebutikker er ganske tæt på, og det samme er tilfældet med børnehave, vuggestue og dagpleje samt idrætsfaciliteter. Også motorvejen er let tilgængelig, hvorved man kan se frem til korte rejsetider, hvad end man skal mod Odense og Sjælland eller længere vestpå.

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

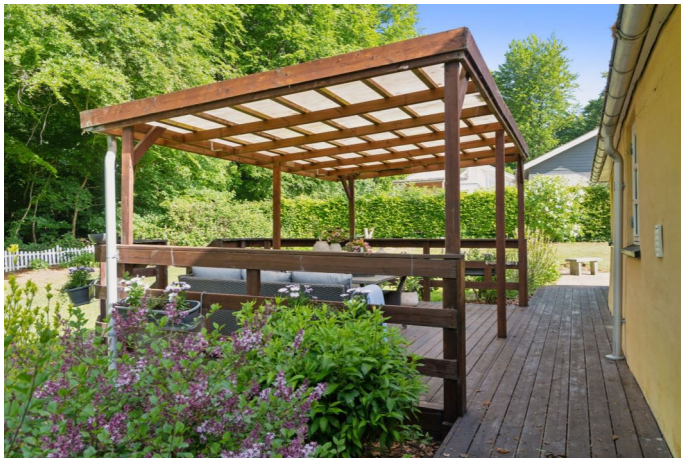
Dato: 29.01.2026



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 30 c Gadsbølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.: 2635737
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1800/2004

Arealer*

Grundareal: 1.609 m²
Boligareal i alt: 230 m²
- heraf udnyttet tagetage: 63 m²

Øvrige arealer:
Carport: 59 m²
Udhus: 13 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.691.000 kr.
Grundværdi: 641.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.352.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 512.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1901 lbnr. 162-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 34_C-H_524

Lokalplaner:

Boligområde i Vissenbjerg

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Boligområde Møllegården Møllevej Tværvvej
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

VI03 - 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 (gammel elvarme)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 29,00 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 22.388,60,- jf. årsopgørelsen.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Ang. Brændeovn på ejendommen

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.899	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	5.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.744
Husforsikring	kr.	7.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	2.684.494
Skorstensfejer	kr.	423			
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	184			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

24.755

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.181 md./ 170.169 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.398 md./ 136.777 år v/26,10%
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: 29.01.2026
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: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 29.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	1.526.716	1.520.919	1.523.998	DKK	-0,11	100.303	21,25	3,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.