



Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	206
Kontantpris	2.345.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.750	Grund m2	539
Byggeår/ombygget	1915/1992	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6979**

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: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

SMUK OG INDFLYTNINGSKLAR MURERMESTERVILLA MED MASSER AF PLADS TIL HELE FAMILIEN, BELIGGENDE CENTRALT I AARUP

Det er en smuk og solid murermestervilla med skøn detaljerigdom, masser af moderne komfort og flere spændende indretningsmuligheder, der nu ligger klar til overtagelse på Cederfeldsgade 12 i Aarup.

Her får I hele 206 m², hvoraf de ca. 20 m² er udnyttet som et lækkert hobbyrum med hems – og da boligen indvendigt, samtidig er moderniseret fra A til Z, kan I flytte direkte ind.

Ejendommen er beliggende på en overskuelig og lukket grund med en ca. 100 m² stor fliseterrasse, i den hyggelige og ugenerede gårdhave bag huset.

Ejendommen blev opført i 1915 og indeholder derfor mange af de fordele og karakteristika, som datiden murermestervillaer bærer præg af – solidt håndværk, røde mursten og højt til loftet. Ejendommen er i årene 2013 og frem blevet gennemgribende renoveret indvendigt og fremstår derfor som et harmonisk miks af original charme og moderne komfort. Bl.a. tilbyder boligen gulvvarme næsten overalt i stueplan, centralstøvsuger, IHC-styret el og en fantastisk loftshøjde.

Det store hobbyrum er blevet moderniseret så sent som i 2020 med loft til kip, Troldekt-loft og udgang til gårdhaven, mens hems'en er placeret over værkstedet for enden. Rummet har flere gode anvendelsesmuligheder og kan bruges som kontorplads, krea-rum eller til teenageren, der ønsker en afdeling for sig selv, da der ligeledes er nem adgang til etagens badeværelse der er indrettet med bruseniche, væghængt toilet og mørke klinker. Klinkerne fortsætter ud i bryggerset der har egen indgang, masser af skabsopbevaring og plads til vaskefaciliteter.

I den modsatte ende af stueetagen, finder I et stort og lækkert køkken-alrum med dobbeltdør ud til terrassen. Køkkenet har masser af skabs- og bordplads, er indrettet med lyse fronter og har en integreret spiseplads.

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: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025

Fra køkken-alrummet er der indgang til de to store stuer en suite, hvoraf den ene har en lysgivende karnap. Her er derfor gode muligheder for at indrette jer med en separat spisestue og opholdsstue.

Fra køkken-alrummet er der desuden adgang til den pæne entré, med flotte detaljer som rå murstensvæg og et charmerende trappeforløb, der fører jer op til ejendommens 1. sal. 1. salen er indrettet med to gode børneværelser og et forældresoveværelse med walk-in og en rå murstensvæg. Herudover er der et stort badeværelse og et rummeligt repos, der snildt kan bruges som multirum eller kontorplads.

Ejendommen er beliggende helt centralt i Aarup, hvor I finder alt det, hverdagen kræver: indkøb, specialbutikker, institutioner, skole og et aktivt fritidsliv i bl.a. Aarup Aktivitetscenter med flere haller, motionscenter m.m. Til trods for den centrale beliggenhed er I ikke langt fra naturoplevelser, da byen er omgivet af skov og dejlig natur med mange gode stier, hvilket giver rig mulighed for gåture, motion og leg i grønne omgivelser. Skulle I få brug for en tur til de større byer, kan I tage toget til Odense C og trekantsområdet – eller en hurtig tur i bil til motorvejsnettet.

Denne ejendom skal ses! Kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Spisestue



Spisestue



Stue

Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025



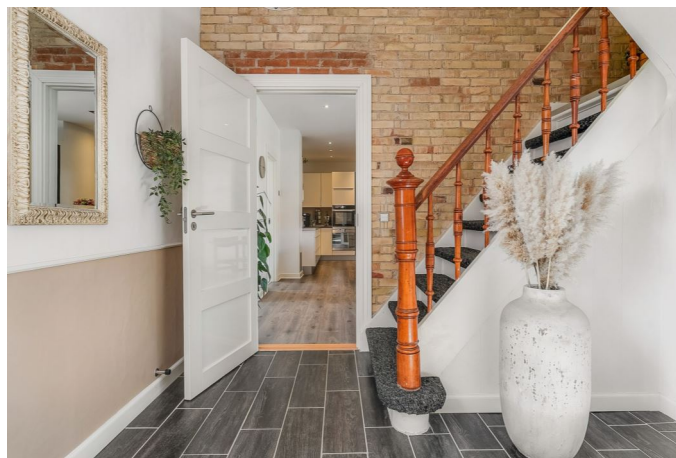
Spisestue



Stue



Stue



Repos

Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025



Repos



Soveværelse



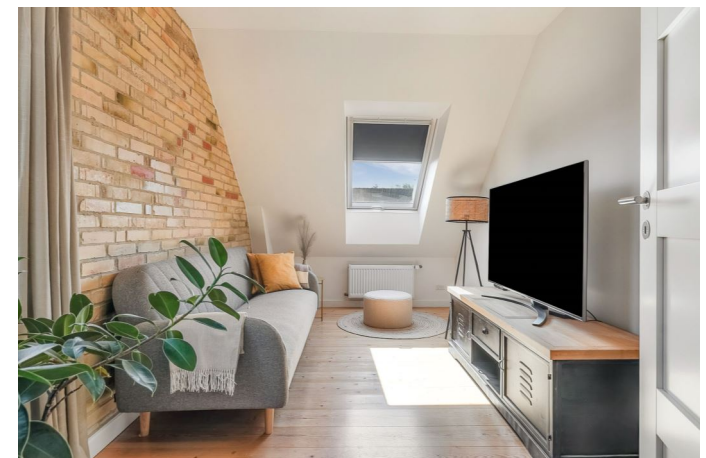
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025



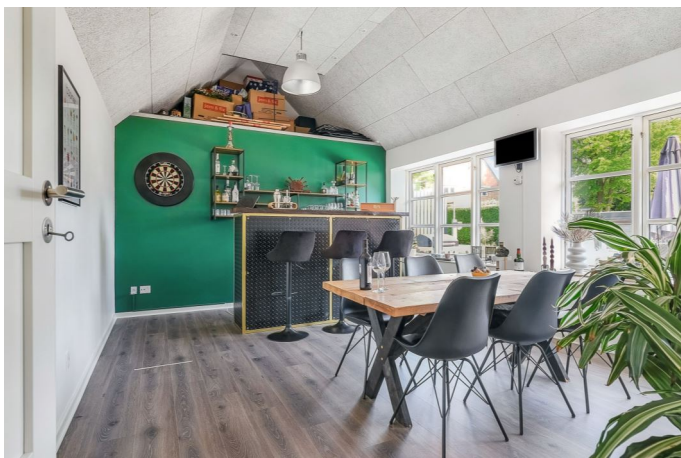
Badeværelse



Badeværelse



Baggang



Værelse



Værelse



Badeværelse

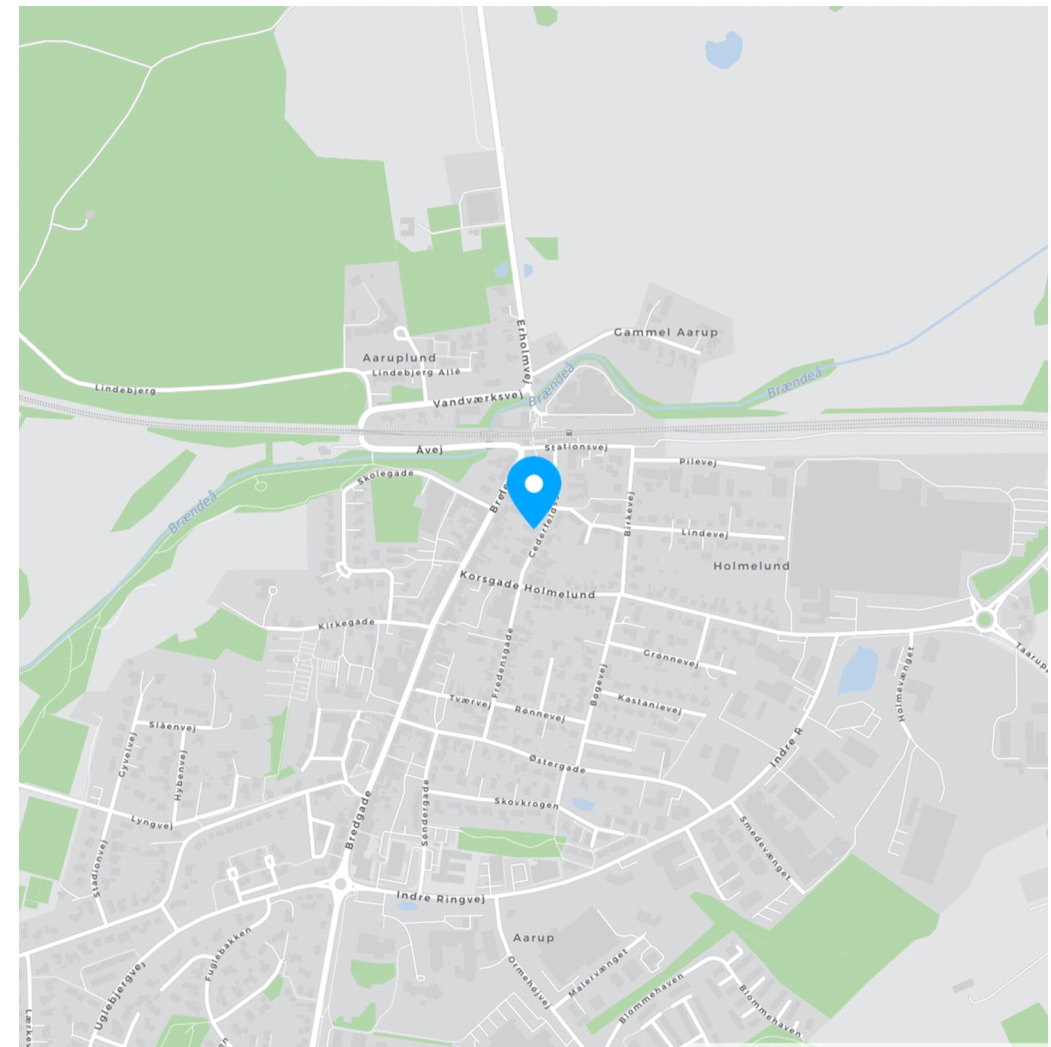
Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025



VEJLEDEnde PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIFOTO.N



Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	57 s Skydebjerg By, Aarup
BFE-nr.:	2697504
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1915/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.262.000 kr.
Grundværdi:	258.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.009.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	206.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	539 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	10 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.05.1907 lbnr. 929141-39 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 39_F_508
Nr. 2 lyst d. 03.04.1936 lbnr. 929142-39 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 39_B_570
Nr. 3 lyst d. 31.03.2000 lbnr. 2948-39 Tillægstekst Dok om kloakering mv, Vedr 6AK Filnavn: 39_M_472

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Boligområde - Holmelundkvarteret
Centerområde - Bredgadeområdet
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Lokalplaner:

Centerområde Bredgade

Spildevandsplan:

AR02 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Sø- og åbeskyttelseslinjer:

Matriklen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

Forsyningsforbud

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Siemens), Ovn (Gram), Kogeplade (Gram), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Bosch), Fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Gram).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.000 Forbrug: 2.253,60 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet at ejeren af ejendommen er medarbejder i forretningen.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Separatkloakering

I henhold til ejendomsdatarapporten og oplysning fra Assens Kommune skal ejendommen separatkloakeres, således at spildevand og overfladevand efterfølgende løber i hver sin ledning.

Årstal for planlagt ændring af status: 2027.

Årstal for planlagt ikrafttrædelse: 2027

Tilmeldt kommende fjernvarme

Ejendommen er tilmeldt til den kommende fjernvarme i området, med planlagt opstart i 3 etaper fra perioden 2023-2025. Tilslutningsafgift kun kr. 5000,-.

Se mere på:

<https://www.assensfjernvarme.dk/aarup-og-landsbyer/hvor-og-hvornaar/tidsplan/>



Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025



Adresse: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.149	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.345.000
Grundskyld	kr.	2.312	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.602
Husforsikring	kr.	8.576	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	2.374.552
Skorstensfejer	kr.	423	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.		
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	145			
Ejerudgift i alt 1 år		21.003			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.334 md./ 148.012 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.929 md./ 119.154 år v/27,08%
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: 19.11.2025
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: Cederfeldsgade 12, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W6979
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 19.11.2025

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

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.