



REAL



Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	158
Kontant	4.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.115	Grund m ²	1.605
Byggeår/ombygget	1932/1961	Energimærke	E

Sagsnr. **540W7060**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmæglerne.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: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026



SMUK OG KLASSISK MURERMESTERVILLA, BELIGGENDE PÅ STOR GRUND I FAMILIEVENLIGT KVARTER

For enden af et lukket vænge i et roligt og børnevenligt kvarter venter denne charmerende muremestervilla på nye ejere. Huset, på 158 m² og opført i 1932, står smukt med hvid oppudset facade og røde tagsten - et klassisk og elegant udseende, der står elegant i det grønne bagtæppe af høje træer ved Stavis Å.

Villaen er i dag opdelt i to lejligheder, hvor den ene trænger til modernisering. Med lidt kærlig hånd kan den forvandles til en vidunderlig bolig. Planløsningen kan bevares som to separate enheder, eller de kan smeltes sammen til et samlet hjem.

Indenfor bydes du velkommen i en entré med skakternet gulv og blyindfattede klare ruder, der skaber et elegant og klassisk indtryk. I stueplan finder du den ene lejlighed med stue og spisestue en suite samt køkken i forlængelse af spisestuen. Smukke plankegulve giver varme og karakter til rummene. Fra stuen er der adgang til en udestue, der fungerer som et ekstra opholdsrum, samt til soveværelset med udgang til veranda og et badeværelse holdt i hvidt.

På førstesalen ligger den anden lejlighed med køkken, to stuer en suite, soveværelse med altan og badeværelse. Lejligheden er gennemgribende istandsat i 2025 og står flot og indflytningsklar. Plankegulvene går igen her og skaber en harmonisk sammenhæng mellem etagerne, mens badeværelset imponerer med smukke grønne vægge, stort spabad og moderne vaskemøbel.

Kælderen byder på tre store disponible rum samt vaskerum med plads til vaskemaskine og tørretumbler. Kælderen rummer mange muligheder for at udfolde hobbyaktiviteter - men kræver en kærlig hånd, hvis den skal bruges til andet end opbevaring. På 2. sal findes yderligere to disponible rum, der er nyligt renoveret med bl.a. skrævinduer, der lader lyset strømme ind. Her kan du indrette alt fra legeværelse og hobbyrum til walk-in-closet eller kontor.

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: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026

Haven ligger fredeligt og privat med græsplæne, buske og træer, som indbyder til både leg og afslapning. Grunden er en dobbeltgrund med mange træer, der skaber en lille privat skov.

Villaen ligger i et attraktivt kvarter tæt på skole, børneinstitutioner, legeplads og indkøb. Samtidig er der kun 12 minutter på cykel til Odense centrum med caféer, butikker og kulturoplevelser. Naturen er lige udenfor døren, og du kan nyde gåture langs Stavis Å, i Åløkke Skov eller tage en dukkert i havnebadet på varme sommerdage.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!



Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026





Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026

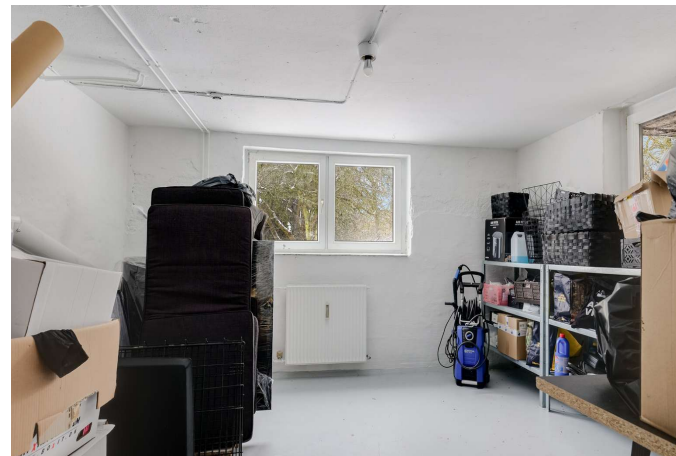




Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026

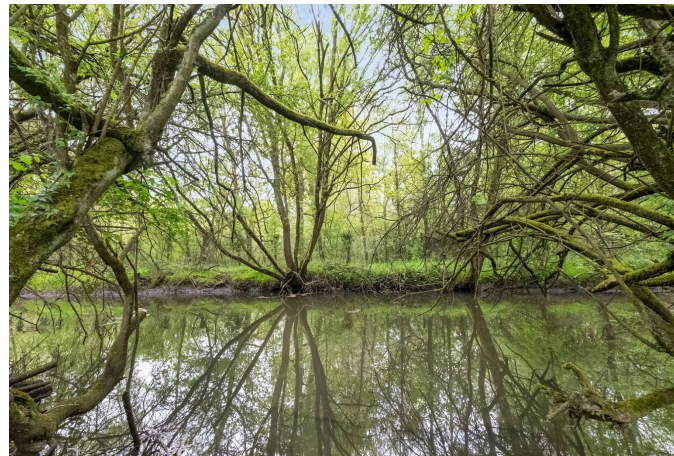




Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

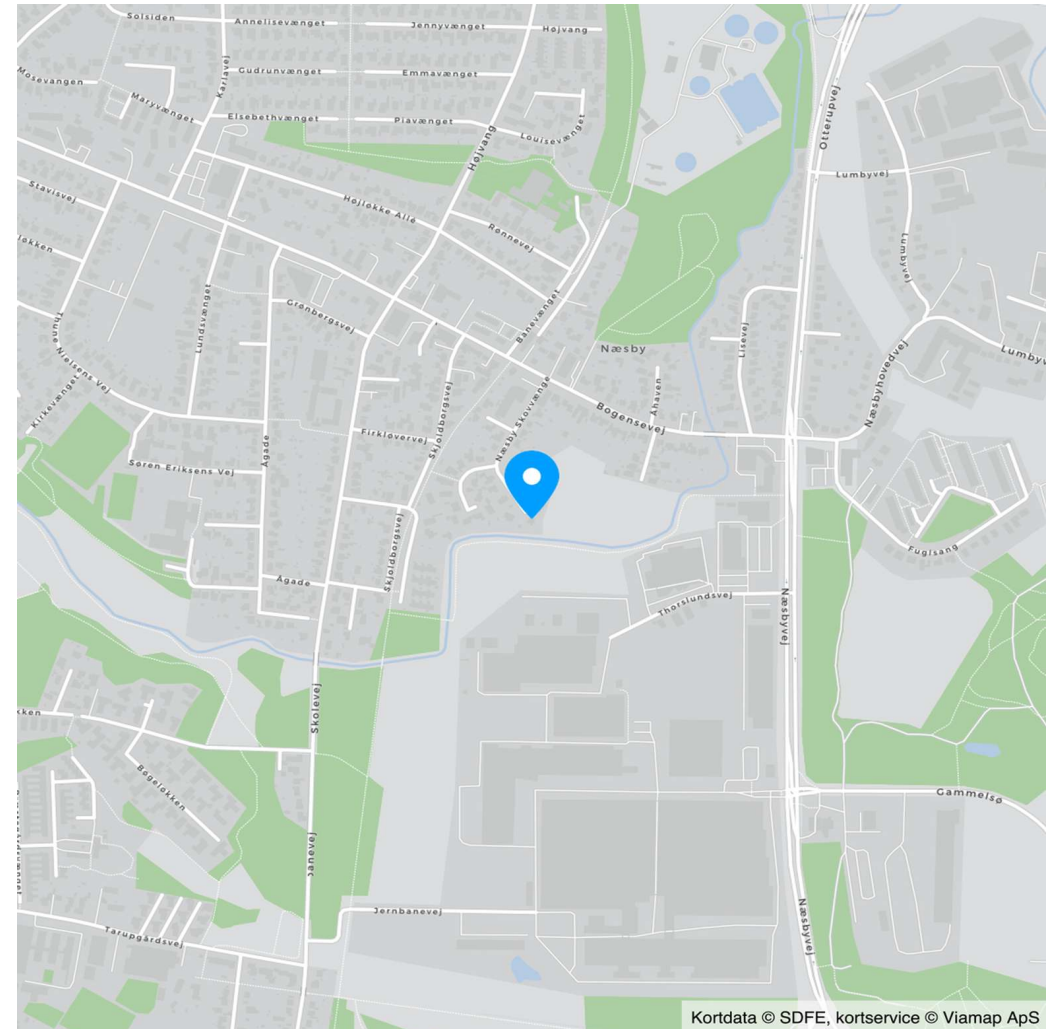
Dato: 14.06.2026



Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4ci Næsby By, Næsby
BFE-nr.: 2639123
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932/1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.672.000
Grundværdi: 2.707.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.937.600
Grundlag for grundskyld: 2.165.600

Arealer**

Grundareal: 1.605 m²
Boligareal i alt: 158 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 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: 09.01.1908 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 08.10.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 05.06.1930 - Dok om at aftage el mv
- Nr. 4: 28.05.1932 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, aprensning af å
- Nr. 5: 29.01.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 01.04.1970 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 8: 13.02.2013 - Dok om Kloakledninger

Planer

Kommuneplan 20.B.1 - Næsby

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:

J13A - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Beskyttet natur:

- Vandløb og Mose

Skovbyggelinier:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Sø- og åbeskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer på overtagelsesdagen medfølger uden ansvar for sælger og dennes ejendoms-mægler, da ejendommen sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommen

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er opdelt i to beboelsesenheder. Den samlede bygning er på 158 boligkvadrater og er opdelt således: 88 m² (stueetagen) og 70 m² (1. salen).

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.100 Forbrug: 41 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.982	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	12.344	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse	kr.	164	I alt	kr.	4.332.070
Husforsikring	kr.	7.079	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.382			

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: Næsby Skovvænge 47, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540W7060
Ejerudgift/md.: kr. 3.115

Dato: 14.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.