

REAL



Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	1.745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.630	Grund m ²	980
Byggeår	1963	Energimærke	E

Sagsnr. **540H7189**

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: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026



PÆN OG VELINDRETTET ETPLANSVILLA, MED ET SKØNT UDEMILJØ OG GOD BELIGGENHED

I Nørre Lyndelse finder I denne indbydende villa, som på fineste vis forener en yderst funktionel planløsning med en dejlig have og en beliggenhed tæt på alt, hvad familien har brug for i hverdagen. Hvis I drømmer om et velholdt og gedigent hjem, der præsenterer sig fint med sin røde murstensfacade samt hvide vinduespartier og døre, så er denne ejendom det helt rette valg.

Indenfor byder villaen velkommen i en indbydende entré, der leder jer videre til boligens samlingspunkt, som er den rummelige stue med flotte trægulve og et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier, mens brændeovnen skaber en rigtig hyggelig stemning i de sene timer. Ved siden af finder I køkkenet, hvor det lyse Vordingborg-køkken fremstår funktionelt med god skabsplads, og lige ved siden af har I det praktiske bryggers med adgang til et depotrum. Værelsesafdelingen rummer tre gode, regulære værelser, og dertil kommer et badeværelse med badekar, bruseniche og gulvvarme. Planløsningen fuldendes af en hyggelig udestue, som forbinder inde og udelivet på fineste vis.

Udenfor venter en skøn, velanlagt have med grønne plæner, blomsterbede og flere fantastiske hyggekrege på terrassemiljøet. Her er der masser af plads til både leg, afslapning og udeliv i fuldstændig rolige og trygge omgivelser under åben himmel. Til ejendommen hører desuden både en carport og en integreret garage med fin plads til opmagasinering og diverse hobbyprojekter.

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: Jesper Hviid



Adresse: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026

I bosætter jer i et roligt kvarter og er samtidig tæt på alt, hvad I skal bruge for at løse hverdagens puslespil. Logistikken bliver usædvanlig nem, da I har under en kilometer til både skole og idrætshal, blot 350 meter til offentlig transport og en hyggelig legeplads kun 50 meter fra jeres nye hoveddør. Derudover er der hurtig adgang til motorvejstilkørslerne mod både øst, vest og Svendborg, hvilket gør pendling let og bekvemt.

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



Adresse: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026

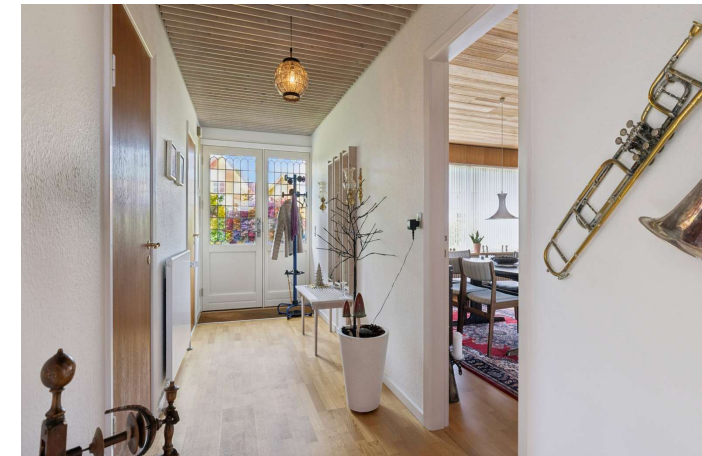




Adresse: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026





Adresse: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026





Adresse: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 9v Lumby By, Nr. Lyndelse
BFE-nr.: 2655275
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.308.000
Grundværdi: 631.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.046.400
Grundlag for grundskyld: 504.800

Arealer**

Grundareal: 980 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 m²
Carport: 27 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

Ingen

Planer

Kommuneplan Nr. B.3 - Boligområde i Nr. Lyndelse / Nr. Søby
Lokalplan - Boligområde i Nr. Lyndelse By

Spildevandsplaner:

SPA017 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

SPA021 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud

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

Tilbehør:

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

Emhætte (Elica), Komfur (Whirlpool), Køleskab (Gram), Fryser (Frigor), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Der gøres særligt opmærksom på at der er et knækket håndtag på fryseren. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Boligareal

Køber er gjort særligt opmærksom på at de 133 boligkvadratmeter ejendommen annonceres med, jf. BBR er inkl. havestuen der ligger bag carporten.

Køber er derfor gjort særligt opmærksom på at det faktiske boligareal er mindre end de 133 m². Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 38.600 Forbrug: 2.227 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.337	Kontantpris	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	4.291	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation 2025	kr.	3.862	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Skorstensfejerbidrag, anslået	kr.	590	I alt	kr.	1.766.350
Jordflytningsgebyr	kr.	25			
Rottebekæmpelse	kr.	52			
Husforsikring	kr.	5.407			
			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	kr.	19.563			

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: Langagergyden 13, Nørre Lyndelse, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540H7189
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 20.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 65.000

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.