

Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**125**
Kontant	**3.145.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.370**	Grund m^2	**860**
Byggeår	**2022**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **540W7109**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026



UNIK KVALITETSEJENDOM, FYLDT MED MODERNE KOMFORT OG DEN LÆKRESTE GARAGE

Ny, gennemført ejendom fra 2022. Ejer har her fået opført en perle af en bolig, der matchede sine behov ned til mindste detalje. Lav vedligeholdelse, lave energiomkostninger, endda forberedt til solceller på garagen, samt en stor asfalteret indkørsel og en dejlig nem grund.

Boligen er beliggende i en populær nyudstykning i Vissenbjerg, som er færdigudviklet og alle grunde er solgt. Vejen er offentlig , hvilket betyder at der ryddes og saltes fra kommunens side. Vissenbjerg byder på et rigt foreningsliv, kulturcenter, skole, institutioner, skøn natur og ikke mindst god logistisk placering for pendlere.

Opvarmningen sker med luft-vand varmepumpe, og der er gulvvarme i hele huset, samt garagen. Det er lavet med ensidig taghældning der sikrer at godt lys og en følelse af højt til loftet og en god rummelighed. Der er lavet en del smartstyring, der bl.a. tæller indbyggede højtalere, og Philips HUE styring på lyset. Fantastisk anvendelig hævet terrasse med direkte udgang fra stuen. Her er lavet udekøkken, og den del der er under tag, ville kunne ændres til at lave et ekstra værelse, hvis det skulle være behovet – også her har ejer været forudseende, hvis det var det, behovet skulle blive.

Inde står det hurtigt klart, at her er tale om en ejendom, hvor man med høj kvalitet, smukke materialer og moderne komfort har skabt en helt unik bolig. Indretningen byder på stor og lækker entré, med en stor new-yorker-dør, der gør at du har kig igennem hele huset. Her er diverse teknik, opbevaring, indbygningsbænk og garderobe.

Det centrale opholdsmiljø binder boligen sammen på fineste vis, og arealet danner den perfekte ramme for det gode familieliv. Køkken/alrummet har en stor køkkenø, og herfra er der udgang til den sydvendte del af haven. I køkkenet er der desuden lavet et praktisk depotrum til opbevaring. Troldtektlofterne, træakustikpladerne på væggene og ikke mindst de fine gulve sikrer en god atmosfære, hvor der, selv med mange gæster, er rart at være.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026

Fra Køkkenet er der spiseplads, og med en vinkel bliver overgangen til stuen defineret - også her i rummet er vinduespartierne en vigtig medspiller, da det giver masser af gennemgående lys fra begge sider.

Herudover er der et stort værelse, der med lethed kan anvendes til børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Lækkert soveværelse med "walk-through-closet" til husets badeværelse. Badeværelset er med stor bruseniche og har ligeledes adgang fra entréen. Her er der lækkert snedkermøbel og klargjort til vaskesølje, hvis man ikke ønsker at have det stående i garagen, som nuværende ejer har det.

Garagen er virkeligt prikken over i'et. De 61 bonuskvadratmeter er lavet i boligstand og fungerer som alt fra teenageafdeling, slyngelstue, festlokale, bryggers og selvfølgelig garage med dobbeltport, hvis bilen skal ekstra forkæles. Der er lavet toilet, som sikrer at det reelt kan fungere som en ekstra boligdel.

Så er du til en helt unik ejendom, hvor du kan flytte direkte ind? – så kontakt os for fremvisning på tlf. 6614 8040

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

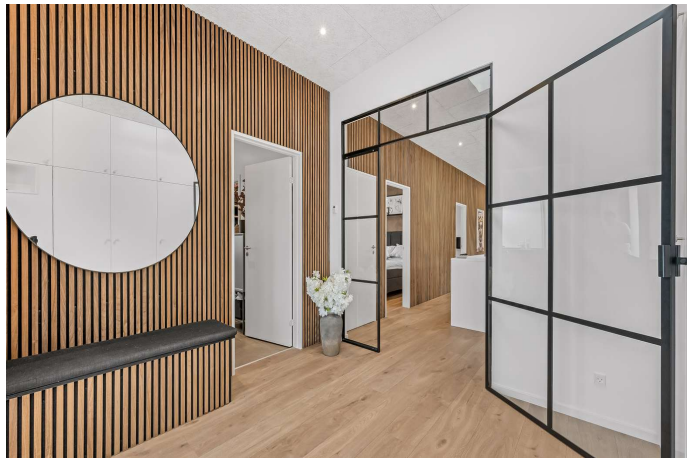
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

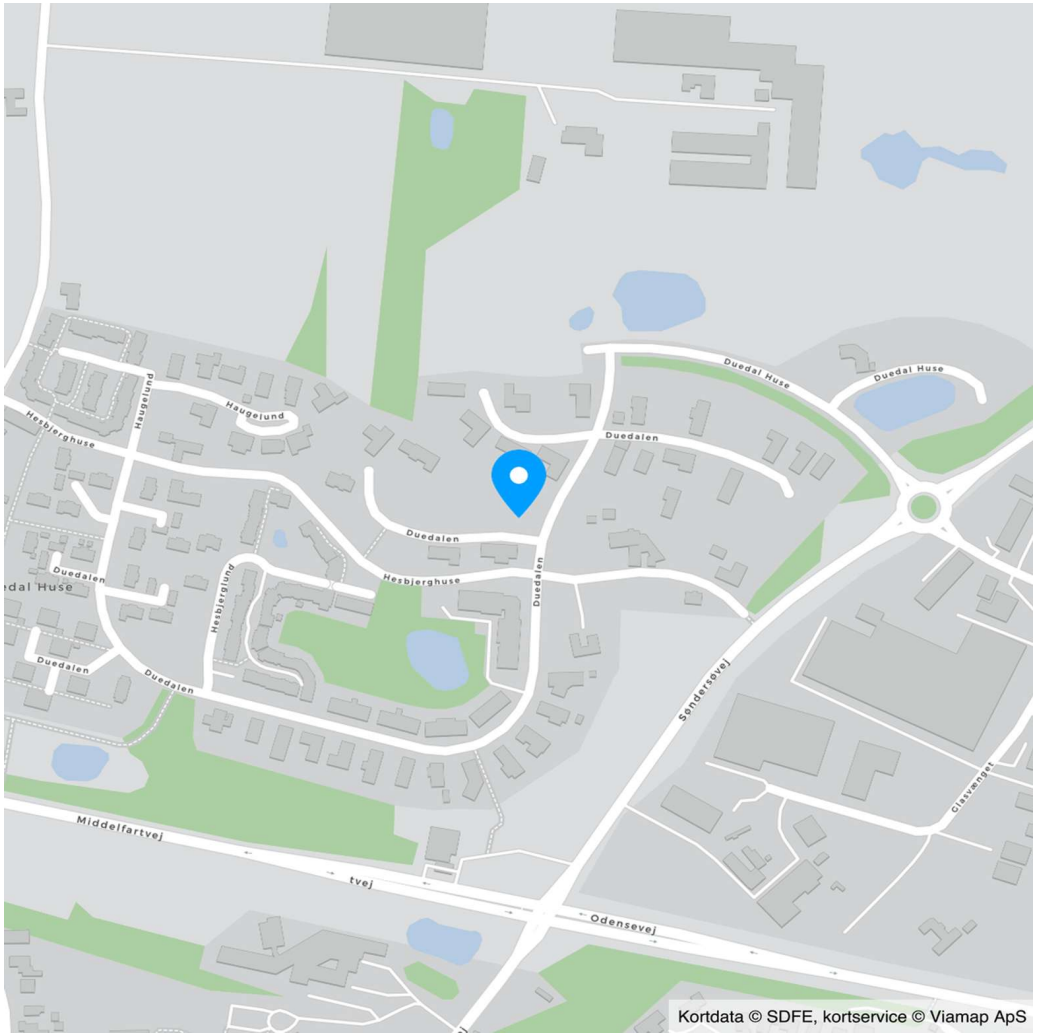
Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	5at Koelbjerg By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	100034822
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.476.000
Grundværdi:	455.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.180.800
Grundlag for grundskyld:	364.000

Arealer**

Grundareal:	860 m²
Boligareal i alt:	125 m²

Øvrige arealer:

Garage:	61 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: 22.02.2012 - Bebyggelsespligt, tilbagekøbsret og videresalg

Planer
Kommuneplan 2.2.B.10 - Boligområde - Duedal
Lokalplan B16.6 - Lokalplan B16-6 for et boligområde nord for Duedalen

Anvendelsesbegrænsninger
Spildevandsplaner:
VI03 - 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 el-varme (gammeldags elvarme)

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

Kogeplade m. integreret emhætte (Siemens), Ovn (Ikea), Kombiovn (Ikea), Køleskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 2.100 Forbrug: 1.635 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2015

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.

Grundejerforening
Køber er gjort opmærksom på at der jf. lokalplanen skulle etableres en grundejerforening. Sælger oplyser dog at man efter udarbejdelse af lokalplanen besluttede at udlægge Duedalen som offentlig vej, hvorfor der ikke er blevet etableret en grundejerforening. Der er derfor ikke medtaget omkostninger til en grundejerforening i salgsopstillingens ejerudgifter. Hvorvidt det eventuelt i fremtiden besluttes at der skal etableres en grundejerforening er ukendt. Køber vil ikke kunne gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7109
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.022
Grundskyld	kr.	4.077
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	128
Husforsikring	kr.	2.445
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.445

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.145.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	3.173.396

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Duedalen 100, 5492 Vissenbjerg Kontantpris: kr. 3.145.000	Sagsnr.: 540W7109 Ejerudgift/md.: kr. 1.370	Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 2.027.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.