

Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**153**
Kontant	**1.245.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.292**	Grund m^2	**1.151**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **540H7301**

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: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026



Velindrettet villa med skønne opholdsrum, stor terrasse og dobbeltgarage

På Kløvervænget 1, finder I denne rummelige villa, hvor en funktionel planløsning, hyggelige opholdsrum og dejlige udendørsarealer går hånd i hånd. Her får I 153 veldisponerede boligkvadratmeter, en stor grund på hele 1.151 m² og en rummelig dobbeltgarage med masser af plads til både biler, opbevaring og hobbyaktiviteter.

Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse stue, som ligger i åben forbindelse med alrummet. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggelige stunder med familien, mens de store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald og en fin forbindelse til haven. Fra alrummet er der direkte adgang til den skønne udestue, hvor de mange vinduer giver et flot kig til de grønne omgivelser. Udestuen forlænger oplevelsen af udelivet og skaber et hyggeligt opholdsrum, hvor årstidernes skiften kan nydes på nært hold.

Køkkenet, som er fra HTH, fremstår lyst og tidløst med hvide elementer, flotte træbordplader i amerikansk valnød og gode arbejdsforhold. Herfra er der nem adgang til både opholdsafdelingen og det praktiske bryggers, som har egen indgang, vaskefaciliteter og plads til hverdagens overtøj og sko.

Boligen byder desuden på fire værelser, som giver gode muligheder for at indrette både soveværelser, børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum efter behov. Hertil kommer et badeværelse med bruseniche samt et separat gæstetoilet, som bidrager til en velfungerende hverdag.

Udendørs venter en dejlig og rummelig grund med god plads til både afslapning, leg og haveprojekter. Den store træterrasse ligger skønt placeret i forbindelse med boligen og indbyder til grillmiddage, hyggelige sommeraftener og samvær med familie og venner. Haven byder på græsarealer, etableret beplantning og hyggelige kroge, mens de omkringliggende træer er med til at skabe en grøn og behagelig atmosfære.

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

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: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026

Som en ekstra attraktiv detalje får I en stor dobbeltgarage med to separate garageporte. Her er rigeligt med plads til bilerne og gode muligheder for opbevaring, værksted eller hobbyaktiviteter. Den rummelige indkørsel giver desuden fine parkeringsmuligheder.

Ejendommen ligger i et roligt og lukket vænge i Grønnemose, blot få kilometer fra Aarup. Her får I en fredelig beliggenhed med nem adgang til hverdagens fornødenheder. På cirka 10 minutter i bil når I Aarup, som byder på gode indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og togstation. For børnefamilien er det desuden en praktisk fordel, at skolebussen til Aarupskolen holder lige uden for haven, hvilket gør skoletransporten nem i hverdagen. Samtidig er der kun få minutters kørsel til motorvejen, hvorfra både Odense og Middelfart kan nås på omkring et kvarter. Her får I således en god kombination af rolige omgivelser og nem adgang til både byliv og hverdagens gøremål.

På Kløvervænget 1 får I kort sagt en bolig med masser af plads, en fleksibel indretning og gode rammer om både familieliv og fritid – ude såvel som inde.

En ejendom med mange muligheder, som bestemt er værd at opleve!

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

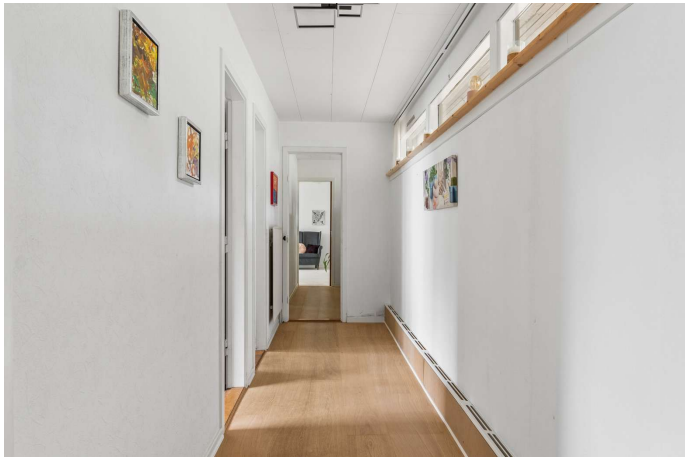
Adresse: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

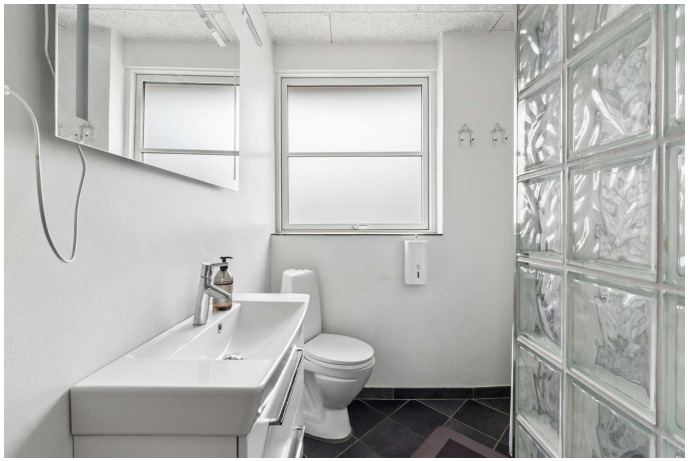
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026







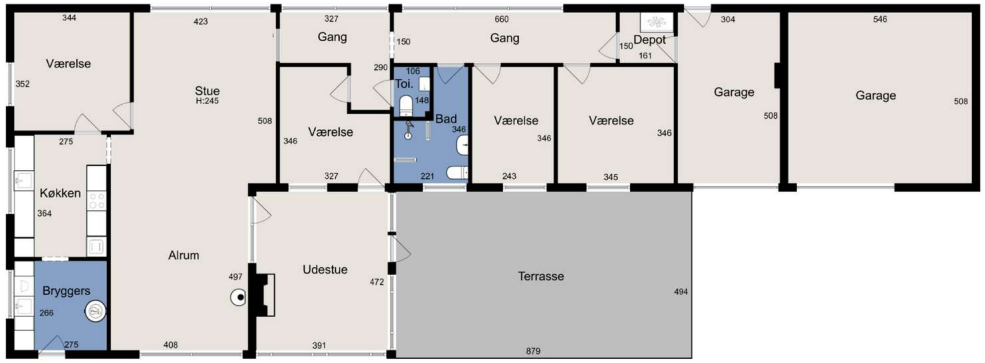

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

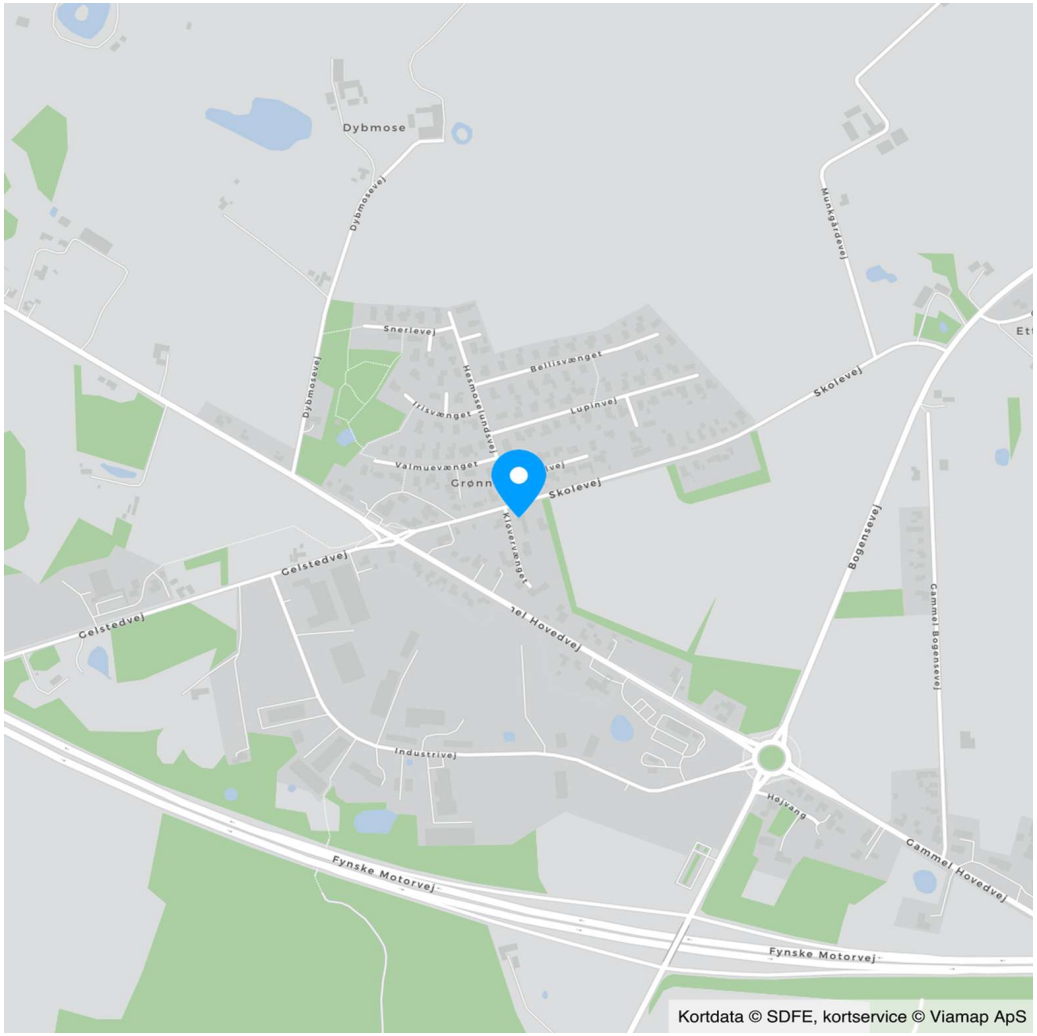
Adresse: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026



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: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	13r Etterup By, Rørup
BFE-nr.:	3004972
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	779.000
Grundværdi:	208.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	623.200
Grundlag for grundskyld:	166.400

Arealer**

Grundareal:	1.151 m²
Boligareal i alt:	153 m²

Øvrige arealer:

Garage:	20 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.

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Vaskemaskine, Integreret kaffemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.12.1948 - Dok om bygningsafstand fra byvej 39_N_686
- Nr. 2: 23.03.1966 - Dok om at der ingensinde må anbringes virksomheder der ved røg,støj, ildelugt eller på anden måde er til gene for de omboende
- Nr. 3: 23.08.1966 - Dok om oversigt mv

Planer
Kommuneplan 2.1.B.21 - Boligområde Grønnemose

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
GM05 - 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)

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: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026

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.: 17.300 Forbrug: 5 ton træpiller + 929 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

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.

Vejstatus
Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
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 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.

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

Adresse: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540H7301
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.178
Grundskyld	kr.	1.864
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejerbidrag	kr.	714
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmeplse	kr.	151
Husforsikring	kr.	5.826
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.506

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.250
I alt	kr.	1.264.600

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., 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: Kløvervænget 1, Grønnemose, 5560 Aarup Kontantpris: kr. 1.245.000	Sagsnr.: 540H7301 Ejerudgift/md.: kr. 1.292	Dato: 16.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 693.000
Nr. 5: hovedstol kr. 450.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.