



REAL

Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.550	Grund m ²	829
Byggeår/ombygget	1937/1983	Energimærke	D

Sagsnr. **541W7059**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026



HERSKABELIG EJENDOM MED MASSER AF SMUKKE DETALJER OG EN FANTASTISK HAVE – BELIGGENDE PÅ ROLIGT VÆNGE

I attraktive Næsby finder du denne stemningsfulde ejendom på 143 boligkvadratmeter og en dertilhørende kælder på 72 m², beliggende i et roligt og familievenligt kvarter med kort afstand til både skole, børneinstitutioner og indkøbsmuligheder. Villaen ligger på et lille vænge, hvor der sjældent er trafik.

På blot 12 minutter på cykel når du Odense centrum, hvor byliv, caféer, butikker og kulturoplevelser venter. Samtidig er du omgivet af naturskønne områder langs Stavis Å og Åløkke Skov - og har du lyst til en dukkert, ligger havnebadet også inden for kort afstand.

Ved ankomst kan bilen nemt parkeres i den dobbelte garage - med varme - hvorfra der kun er få skridt til hoveddøren og den rummelige entré, der byder dig velkommen. Huset fremstår med en særlig charme med høje paneler på væggene, stuk i lofterne og blyindfattede ruder i dørene til stuerne, som tilsammen skaber en elegant og klassisk atmosfære. Med lidt kærlighed og håndværksmæssigt snilde, kan huset igen bringes tilbage til sin fulde pragt.

I stueplan finder du hjemmets leverum med to store stuer en suite, køkken samt en imponerende udestue i ballroom-stil. I stuerne ligger et smukt Hørning sildebensparket i en varm, rødlig nuance, der spiller flot sammen med dørenes farver. De to stuer har et dejligt lysindfald og giver mange indretningsmuligheder. Du kan bevare de store opholdsrum med plads til flere hyggelige zoner - eksempelvis sofaarrangement, hjemmebiograf eller legeområde til børnene. Alternativt kan den ene ende af stuen indrettes som ekstra værelse, ligesom der er mulighed for at åbne op mod køkkenet og skabe et moderne og sammenhængende køkken-alrum.

Køkkenet fra Svane er indrettet i lyse nuancer med træbordplade, der harmonerer flot med gulvene i stuerne. Her er spots i loftet, oven i behagelig arbejds højde samt god skabs- og skuffeplads.

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 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026

Udestuen er et helt særligt rum, der imponerer med sit blanke, sorte granitgulv og sprossede gulv-til-loft-vinduer hele vejen rundt. Her kan du nyde udsigten til haven året rundt, følge årstidernes skiften og nyde synet af børnene, der leger udenfor - uanset vejret.

Fra entréen fører trappen både til førstesalen og til kælderen. På førstesalen finder du to gode værelser, et mindre værelse og et badeværelse med badekar. Det ene værelse har smukke plankegulve, elegante paneler og udgang til en overdækket altan.

I kælderen får du tre disponible rum, et stort bryggers med køkken og vaskefaciliteter, et badeværelse samt en rummelig fordelingsgang. Her er rig mulighed for hobbyaktiviteter, værksted eller ekstra opbevaring.

Haven er anlagt med store træer, buske og bede, der skaber en hyggelig og privat ramme om udelivet. Her finder du også et annek, et drivhus samt flere gode opholdspladser, hvor du kan placere havemøbler og nyde de lune sommerdage.

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



Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026





Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026



Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026





Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026

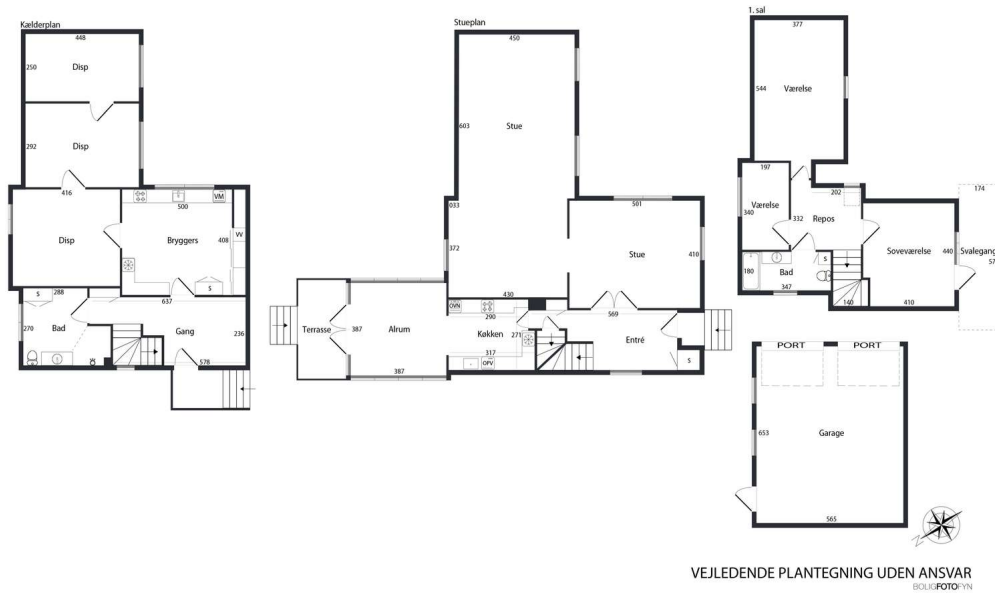




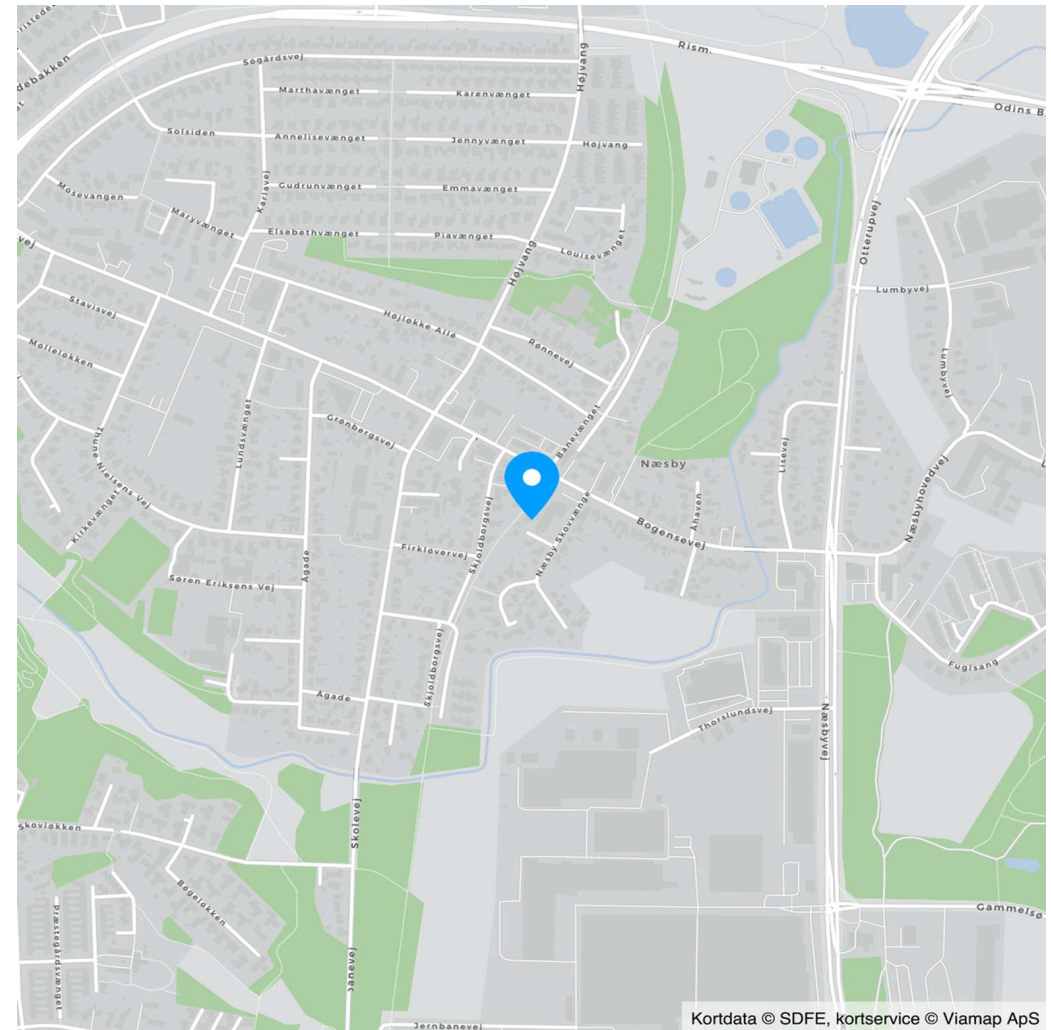
Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLKIFOTOY.N



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4da Næsby By, Næsby
BFE-nr.: 2639140
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1937/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.754.000
Grundværdi: 1.528.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.203.200
Grundlag for grundskyld: 1.222.400

Arealer**

Grundareal: 829 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 72 m²
Garage: 12 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: 08.10.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.06.1930 - Dok om at aftage el mv
- Nr. 3: 29.04.1937 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 29.01.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 01.04.1970 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer

Kommuneplan 20.C.1 - Bogensesvej

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:

J13B - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
J13B - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Skovbyggelinier:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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 ejendomsmægler, da ejendommen sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026

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 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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.700 Forbrug: 42 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Næsby Skovvænge 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.236
Grundskyld	kr.	6.968
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813
Rottebekæmpelse	kr.	188
Husforsikring	kr.	9.392

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	4.028.917

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. 30.597

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 3, Næsby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 541W7059
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 15.06.2026

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