

REAL



Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	139
Kontantpris	950.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.852	Grund m2	470
Byggear	1988	Energimærke	B

Sagsnr. **541B5319**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025



Beskrivelse:

LYST RÆKKEHUS - BELIGGENDE PÅ ROLIGT VÆNGE OG TÆT PÅ ALT

Nu har du mulighed for at bo i dette dejlige rækkehus på 139 kvadratmeter fordelt på to plan – perfekt placeret i et roligt vænge i Vissenbjerg. Her har du alt det nødvendige lige i nærheden; Indkøbsmuligheder, daginstitutioner og blot 600 meter til den lokale skole. En kort tur bringer dig til den smukke Røverskov – et yndet sted blandt de lokale. Samtidig har du motorvejen kun fire minutter væk i bil, hvilket gør det nemt at komme hurtigt til både Odense og Jylland.

Villaen ligger fredeligt og godt med den hyggelige hundeskov som nærmeste nabo. Allerede når du træder indenfor, fornemmer du husets varme og lyse atmosfære. Her er luft og lys, flotte trægulve og fine detaljer, der skaber en hjemlig og indbydende stemning.

I stueplan finder du to rummelige værelser – oplagte som børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. En fordelingsgang binder rummene sammen med husets badeværelse og gæstetoilet. Badeværelset er indrettet med bruseniche, toilet og håndvask, og på gæstetoiletet er der desuden vaskemaskine, og plads til at installere tørretumbler.

Køkkenet er fra HTH og fremstår stilrent og lyst med mørke gulve, hvide fronter og en fin lys fliseopsats langs bordpladen. Her er godt med skabsplads, albuenum og en naturlig opdeling til spiseafdelingen, så både madlavning og samvær får plads. Og på lune dage kan måltiderne nemt rykkes ud i den stemningsfulde udestue af glas eller helt ud i det fri på den solrige terrasse.

Stuen ligger i forlængelse af køkkenet – et hyggeligt og stemningsfuldt rum med skråvæg, godt lysindfald og plads til at skabe små oaser med sofa, bøger og bløde tæpper. Herfra fører trappen op til førstesalen, hvor du finder yderligere to gode værelser samt et repos, der kan bruges som lille kontorhjørne eller læsekrog.

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: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025

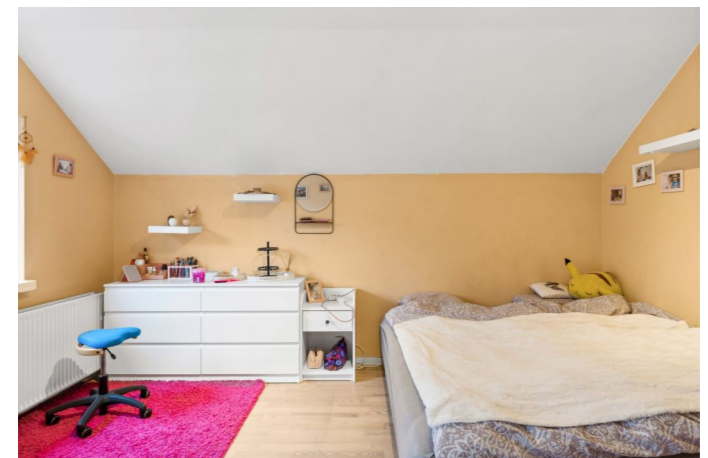
Udenfor folder haven sig ud som en grøn oase. Her er glasudestuen til kølige dage, en terrasse til sommerens grillaftener og en græsplæne til leg og afslapning. Der er desuden et stort højbed og cykler og haveredskaber kan gemmes væk i det praktiske skur – og det hele har skovens smukke træer som bagtæppe.

Her får du et hjem med ro, plads og nærhed til både by og natur – og en bolig, der er nem at holde og holde af.

Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

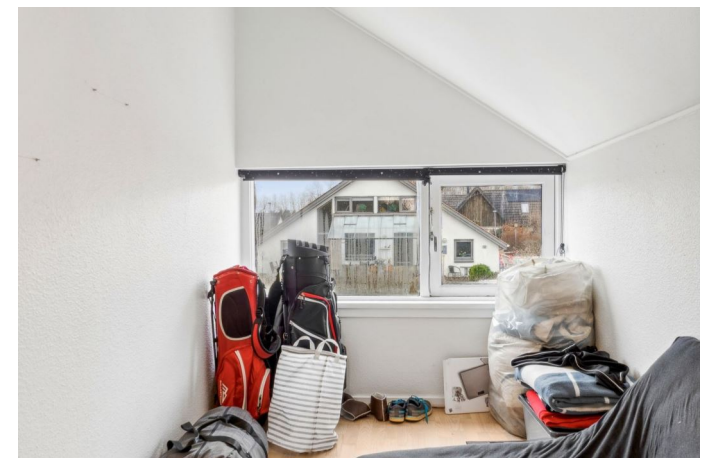
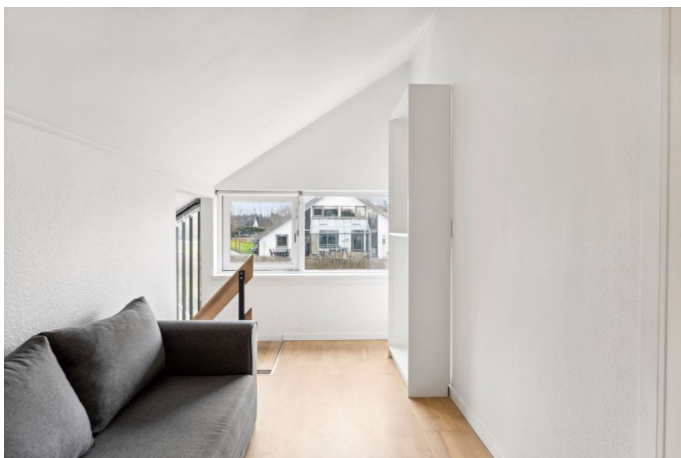
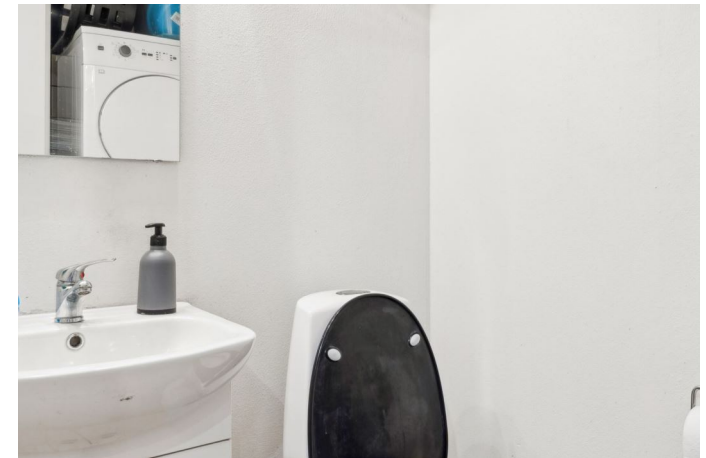
Dato: 10.07.2025



Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

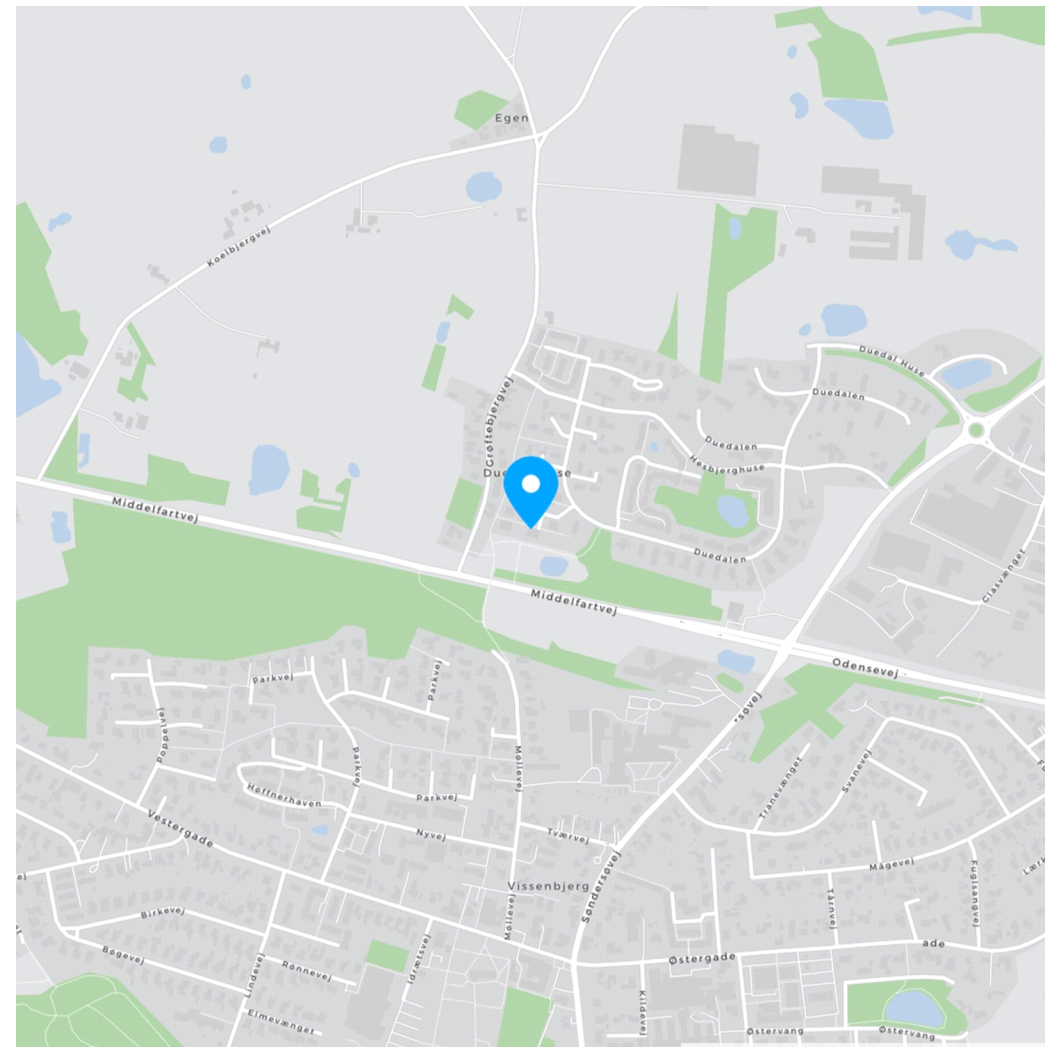
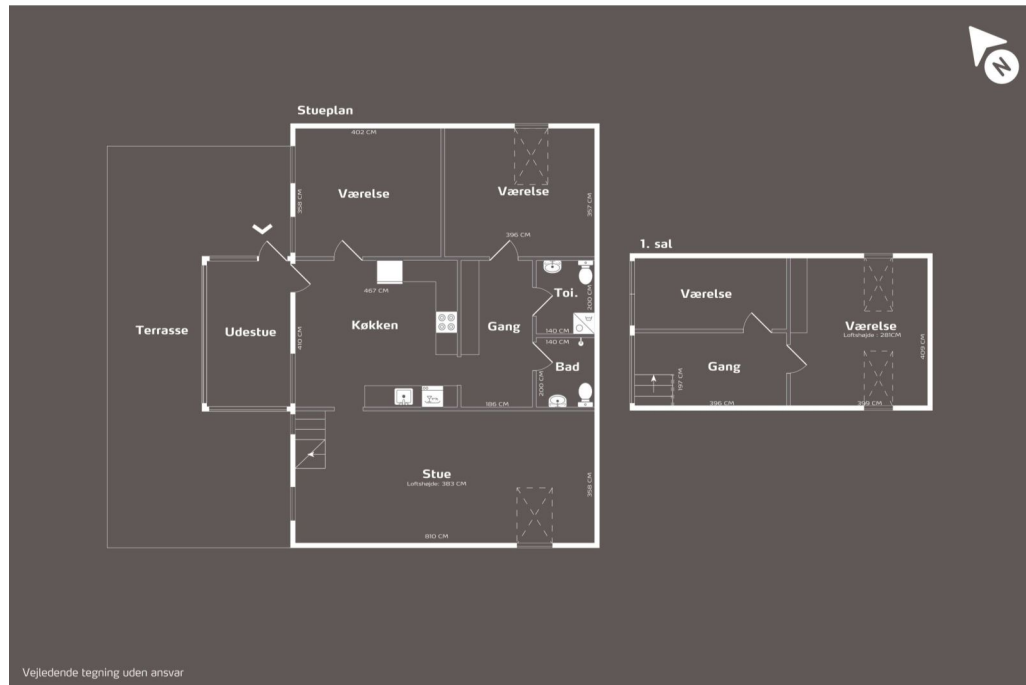
Dato: 10.07.2025



Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025





Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	11 ag Koelbjerg By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2636554
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.215.000 kr.
Grundværdi:	284.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	972.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	227.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	470 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	103 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Duedalen 33-53

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Ovn, kogeplade, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 44,98 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.957	Kontantpris/udbetaling	kr.	950.000
Grundskyld	kr.	2.545	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.911
Husforsikring	kr.	5.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	965.461
Grundejerforening	kr.	4.500			
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Jordflytningsgebyr	kr.	28			

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

22.224

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.251 md./ 63.015 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.170 md./ 50.038 år v/27,08%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	695.150	717.978	711.222	DKK	2,98	54.823	18,75	3,08			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.04.2006 lbnr. 37516-34 Tillægstekst Dekl vedr bebyggelsesplan og tekniske anlæg
Nr. 2 lyst d. 01.09.2006 lbnr. 75369-34 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Duedalen 33 - 53

Lokalplaner:

Område ved Duedal i Vissenbjerg
Duedal-områdets østlige del i Vissenbjerg

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Boligområde - Duedal
Boligområde - Duedal
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023
Boligområde ved Duedal

Spildevandsplaner:

VI04 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendomme/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme (gammel elvarme)

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.



Adresse: Duedalen 49B, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 541B5319
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 10.07.2025

Grundejerforening:

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Duedalen 33-53 er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Der gøres derudover opmærksom på, at der udover kontingentet kr. 375,- pr. md., ligeledes betales kr. 150,- pr. md. i aconto vand til grundejerforeningen.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I tilfælde af at grundejerforeningen ejer ejendom(me)/arealer, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, vil det kunne påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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