



**REAL**

## Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>149</b>
Kontant	<b>1.945.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.469</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>394</b>
Byggeår	<b>1929</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **540W7106**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://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: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026



### SMUK, HERSKABELIG OG HELT INDFLYTNINGKLAR PATRICIERVILLA – BELIGGENDE CENTRALT OG TÆT PÅ SKØN NATUR

Centralt i Tommerup Stationsby finder du denne flotte villa fra 1929 med en ny-renoveret hvid facade og sortglaserede tegl. Villan på 149 kvm er i tre plan og byder på gode rammer for familielivet med opholdsrum i stueplan og tre værelser på førstesalen. Her bor du tæt på hverdagens nødvendigheder som skole, børneinstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Samtidig er der kun 15 minutters kørsel til Odense bygrænse, og fra Tommerup Station kan toget bringe dig til Odense centrum på blot otte minutter. Derudover er du tæt på Høgsholtskoven, hvor naturen indbyder til gåture og tid med familien.

Boligen byder velkommen i en lys entré med en smuk trappe til førstesalen, hvor du finder tre værelser - det ene med udgang til balkon. Her er også et badeværelse med badekar samt et stort disponibelt rum, der egner sig perfekt til legerum, tv-stue eller hobbyrum. Rummet har egen indgang via bryggerset, og gør det helt oplagt til te-enegaafdeling.

I stueplan træder du fra entréen ind i husets opholdsafdeling, som består af to stuer og en spisestue, der ligger i naturlig forlængelse af hinanden. De smukke trægulve går gennem rummene og skaber en flot sammenhæng og en varm atmosfære, mens loftet er prydet med fin stuk og herskabelige rosetter i loftet. Den bagerste stue ligger en suite med spisestuen, hvilket giver et harmonisk flow mellem rummene, samtidig med at der fortsat er mulighed for at afskærme med de franske døre efter behov. Spisestuen har god plads til et langt spisebord med plads til familie og gæster, og en brændeovn sikrer varme og hygge i de mørke måneder. Herfra er der adgang til køkkenet, som står flot med grønne fronter og ovn i behagelig arbejdsøjde.

Fra køkkenet er der få trin ned til et praktisk bryggers med gulvvarme vaskefaciliteter, god opbevaringsplads og direkte udgang til haven - perfekt til de våde måneder, hvor overtøj og mudrede sko ikke skal ind i entréen, eller til sommerhalvåret hvor vasketøj nemt bæres udendørs. Den korte afstand fra køkkenet gør det samtidig nemt at flytte måltider ud under åben himmel, så I kan nyde de lune sommeraftener med familien.

### 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: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

Derudover er der en kælder med 3 disponible rum som eventuelt kan bruges til ekstra opbevaring.

Haven er overskuelig og nem at holde med græsarealer og fliseterrasse, der giver plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder.

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



Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026





Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

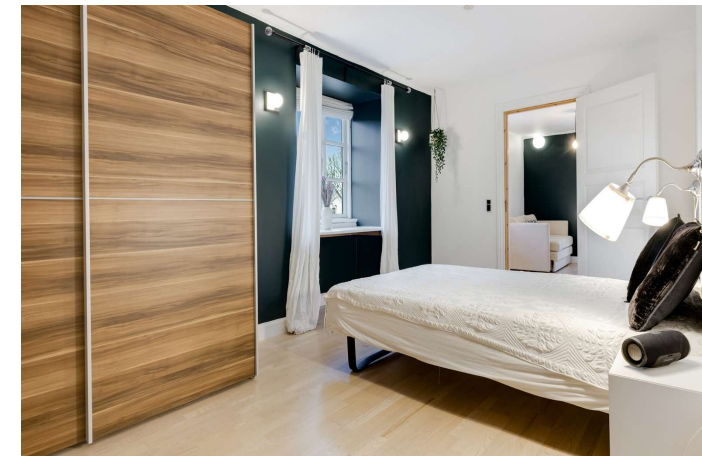
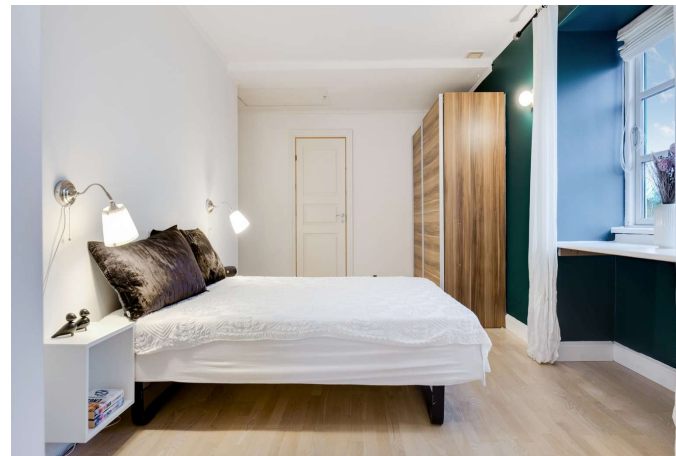




Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

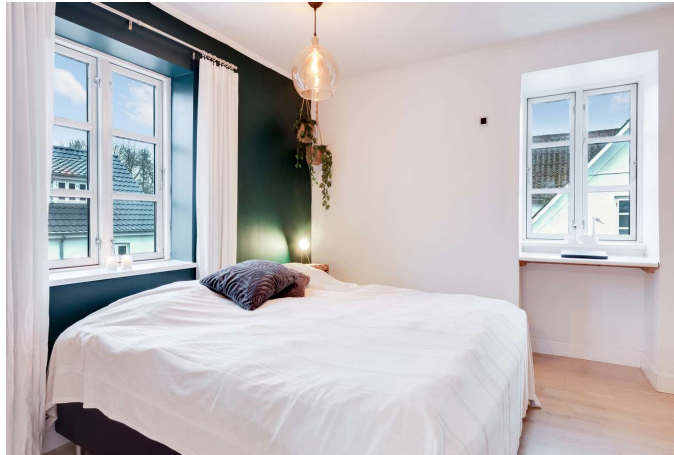




Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026





Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

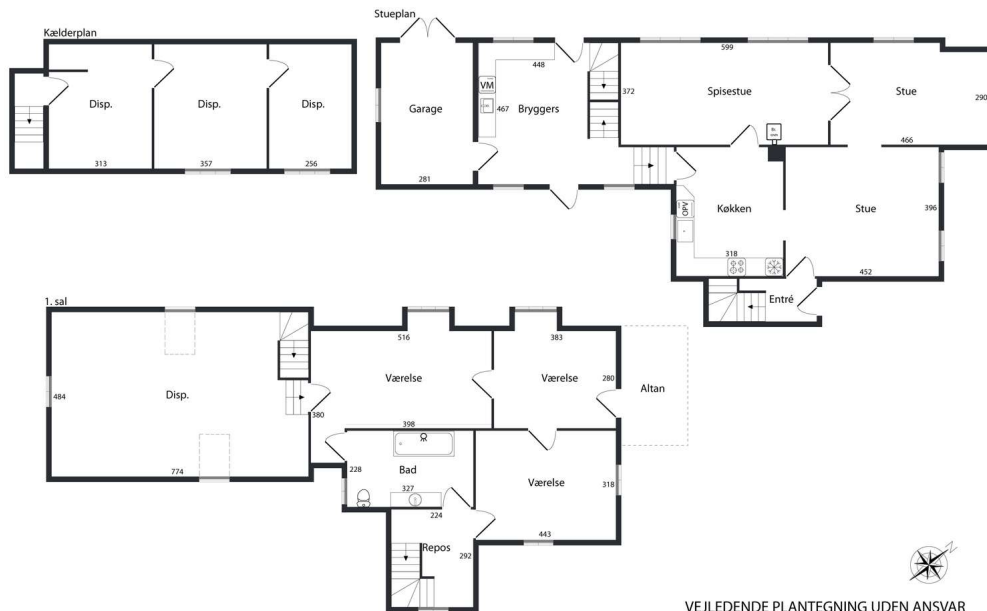




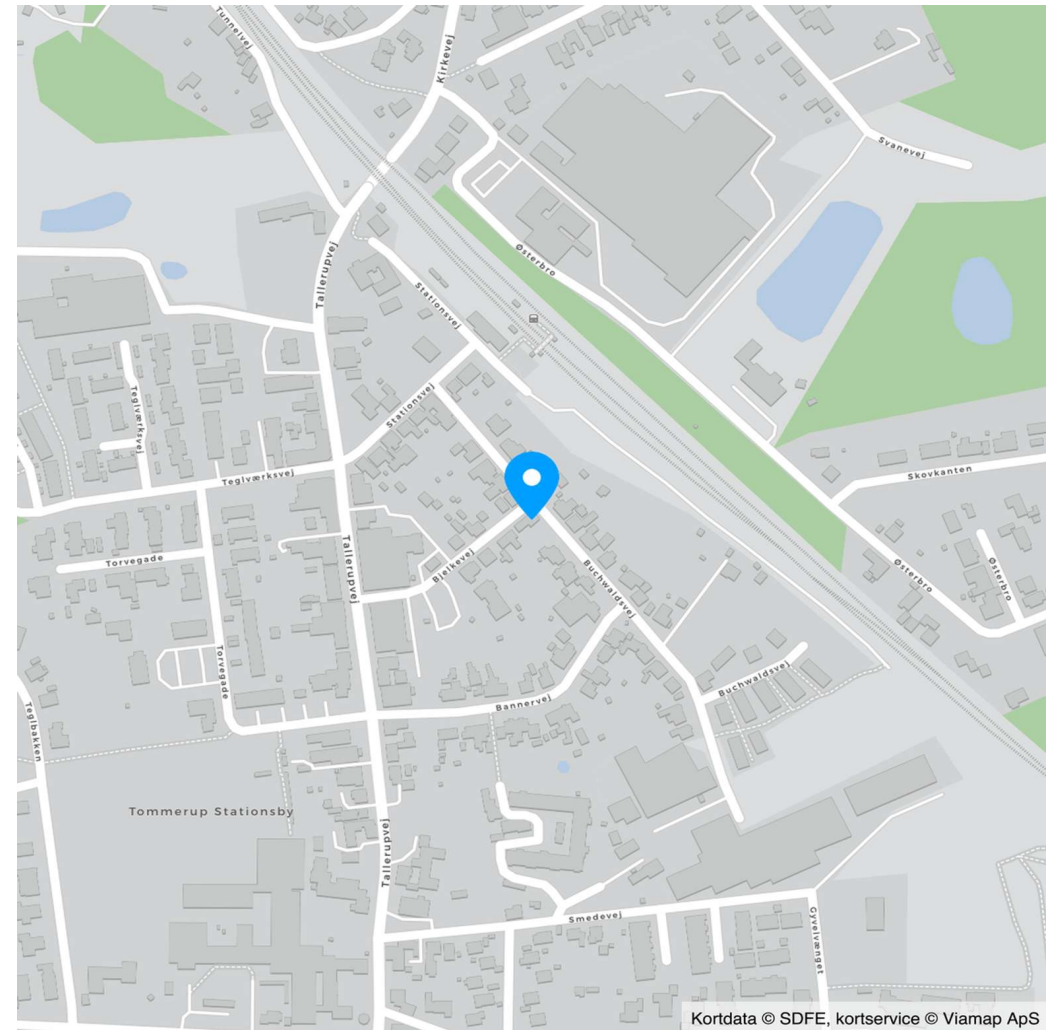
Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTOYEN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 1bd Bågegård, Tommerup  
BFE-nr.: 2627326  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1929

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 988.000  
Grundværdi: 189.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 790.400  
Grundlag for grundskyld: 151.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 394 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 149 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 38 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.01.1938 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1CM, 25,

**Planer**

Kommuneplan 3.1.B.6 - Buchwaldsvej, Bannervej, Æblehaven

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

TS15 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Matriklen/ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Forsyningsforbud

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme.

Tilbehør:

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

Emhætte (Gram), Kogeplade (Induktion), Ovn (Siemens), Køle-/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Gram), Tørretumbler (Gram).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats  
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.700 Forbrug: 37 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.031	Kontantpris	kr.	1.945.000
Grundskyld	kr.	1.693	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Skorstensfejer	kr.	639	I alt	kr.	1.966.300
Jordflytningsgebyr	kr.	29	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	120			
Husforsikring	kr.	7.368			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.624			

**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: Buchwaldsvej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540W7106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 30.04.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.792.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.