



Hesselhoved 18, Verringe, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	1.475.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.529	Grund m2	794
Byggear/ombygget	1972/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **540F7015**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

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: Hesselhoved 18, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

RØDSTENSVILLA I HYGGELIG LANDBY MED SKOVEN SOM NABO

I udkanten af Verninge – tæt på både Glamsbjerg og Tommerup – finder du denne charmerende rødstensvilla på 164 boligkvadratmeter, smukt omkranset af naturen og med skoven i baghaven.

Den hyggelige landsby byder på både skole og børneinstitution blot 300 meter fra huset, kirke samt et aktivt forsamlingshus og foreningsliv. På modsatte side af vejen har du adgang til to vådområder med stier, der indbyder til afslappende gåture i det fri. Samtidig har du kort afstand til indkøb i de nærliggende byer. Bussen mellem Assens og Odense stopper tæt på huset, hvilket gør det nemt at komme til bl.a. gymnasiet i Glamsbjerg.

Villaen er i to plan og rummer bl.a. fire værelser, en lys stue og et praktisk bryggers. Når du træder ind, mødes du af en rummelig entré med god plads til familiens overtøj. Til højre ligger et gæstetoilet med retrofliser i en bordeaux farve. I entréen finder du også trappen til en god kælder, der byder på endnu et toilet, en gang med opbevaringsmuligheder samt to disponible rum. Det ene har egen udgang lige ved garagen – praktisk i hverdagen, når gummistøvler, regntøj og flyverdragter skal hænges til tørre.

Fra entréen fortsætter fordelingsgangen, som giver adgang til alle fire værelser samt et stort badeværelse med supplerende gulvvarme, bruseniche og klinker i varme nuancer på både gulv og vægge. Værelserne er alle i en god størrelse, og alle har indbyggede skabe.

Stuen ligger mod syd og er et lyst og indbydende rum med store vinduespartier. Herfra er der også adgang til køkkenet fra Danica, der i dag ligger separat, men rummer mulighed for at åbne op og skabe et moderne køkken-almrum. Køkkenet er holdt i lyse nuancer med masser af skabs- og skuffeplads samt to ovne i behagelig arbejdshøjde. Der er desuden plads til et mindre spisebord. Bag køkkenet finder du bryggerset med vaskemaskine, tørretumbler, vask samt bord- og opbevaringsplads.

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: Hesselhoved 18, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026

Fra stuen er der udgang til hele to terrasser – den største mod syd, hvor du kan nyde solen fra formiddag til aften. Begge terrasser har en dejlig udsigt til de grønne omgivelser, og foran køkkenvinduet finder du en tredje terrasse, hvor morgensolen rammer perfekt – oplagt til dagens første kop kaffe.

Haven er anlagt i flere niveauer og skaber en hyggelig oase med små kroge. Her er både buske, blomster, træer og plads til at finde sin egen favoritplads i solen eller skyggen. Bagerst – og højest – i haven får du en betagende udsigt over de omkringliggende grønne landskaber.

Adresse: Hesselhoved 18, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hesselhoved 18, Vemming, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hesselhoved 18, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hesselhoved 18, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Adresse: Hesselhoved 18, Verninge, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
 Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	11 ab Langsted By, Verninge
BFE-nr.:	2632927
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972/1978

Arealer*

Grundareal:	794 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
 www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	885.000 kr.
Grundværdi:	194.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	708.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	155.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.01.1933 lbnr. 3041-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Lokalplan:

Lokalplan 49 for Verninge by

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Ældre boligområder i Verninge
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

VE11 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Voss), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens),
 Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hesselhoved 18, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug: 2.348,20 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Hesselhoved 18, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.611	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	1.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	8.428	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.496.181
Rottebekæmpelse	kr.	175	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.		
Jordflytningsgebyr	kr.	28			

Ejerudgift i alt 1 år 18.350

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.943 md./ 95.319 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.384 md./ 76.602 år v/26,10%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Hesselhoved 18, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540F7015
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 29.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.