

REAL



Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.797	Grund m ²	827
Byggeår	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **540H7203**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026



PÆN OG YDERST VELHOLDT VILLA MED ET FANTASTISK LYSINDFALD OG ET SKØNT UDEMILJØ – BELIGGENDE TÆT PÅ HVERDAGENS FORNØDENHEDER

Velkommen til Sankt Klemens og denne dejlige villa fra 1962, hvorfra der er mindre end 400 meter til både skole, daginstitution, sportsaktiviteter, offentlig transport og indkøb. Bag de tidstypiske gule mursten gemmer der sig et særdeles indbydende og sundt hjem på 110 m² fordelt over ét plan, som har dannet rammen for de tidligere ejers hverdag i hele 40 år. Glæd dig til at opleve denne fantastiske ejendom, med et eminent lysindfald, en skøn sydvestvendt have, værksted og en god garage.

På din rundtur vil du straks bemærke, at huset har været i gode hænder. Hegnet i baghaven er fra 2022, samme år blev værelserne renoveret, og i 2023/2024 blev hovedtrappen og terrassedøren udskiftet, mens indkørslen også fik sig en tur. Som en ekstra bonus får du fornøjelsen af massive parketgulve fra Junckers i det meste af stueetagen samt døre og vinduer i mahogni fra Skøtts Bygningssnedkeri.

I stueplan skal du glæde dig til at se en afdeling med badeværelse og tre værelser samt et sammenhængende opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét. Her bliver du forkælet af et pænt køkken, udgang til terrassen samt det skønneste kig til haven gennem flere markante vinduer, der også skaber et fremragende lys. Kælderen 37 m² supplerer med tre disponible rum, hvoraf det ene fungerer som værksted og derudover rummer kælderen vaskerum, bad, toilet samt garage, så opbevaringsplads er langt fra en mangelvare her.

Om sommeren lokker den delvist overdækkede terrasse, der fanger solens stråler fra sydvest. Et perfekt sted at sænke tempoet og nyde viewet til den velanlagte og stemningsfyldte baghave, som er noget af det fineste, grundens 827 m² har at tilbyde.

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



Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026

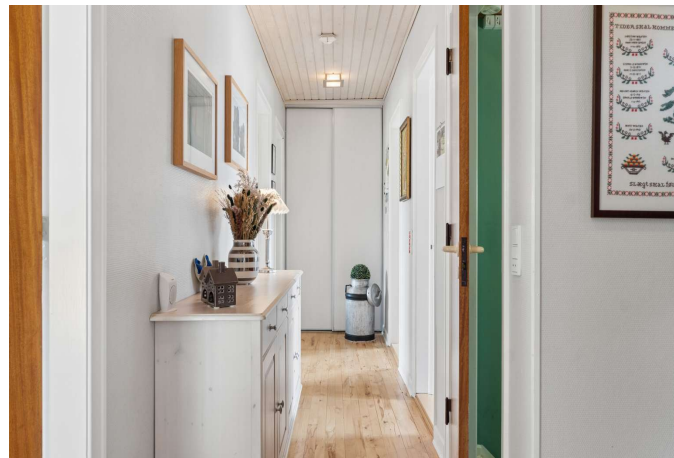
Du kommer til at bo i Sankt Klemens, sydvest for Odense, med langt de fleste af hverdagens fornødenheder inden for rækkevidde. Dette gælder både Skt. Klemensskolen, sportshal, bus, institution, indkøb, motorvejsnettet samt flere grønne områder.



Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026

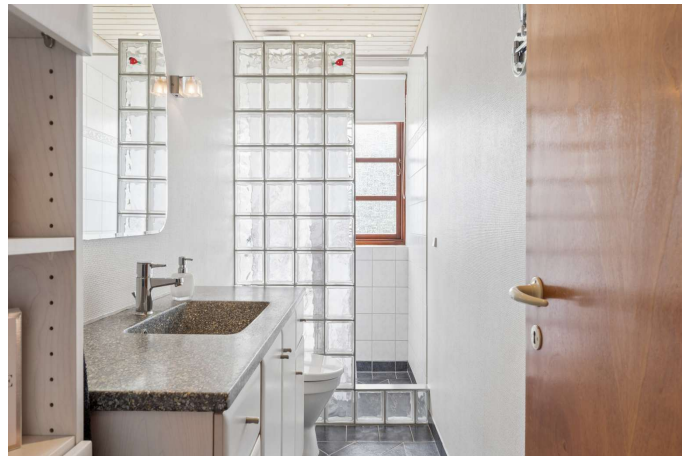




Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026

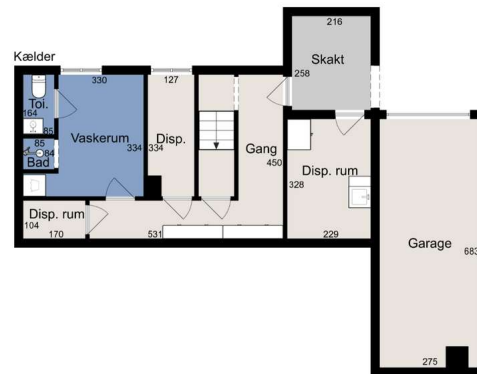




Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026



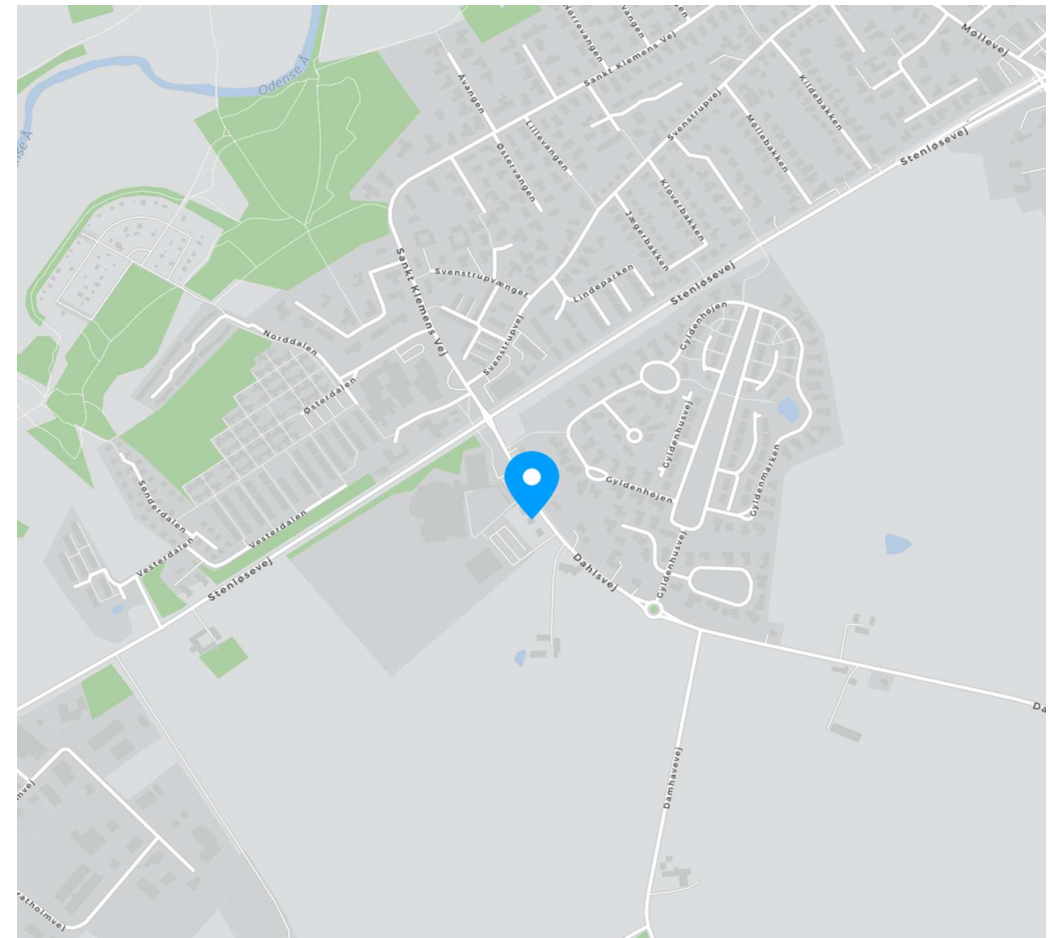
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026





Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 9e Svenstrup By, Stenløse
BFE-nr.: 2626981
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.915.000
Grundværdi: 1.046.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.532.000
Grundlag for grundskyld: 836.800

Arealer**

Grundareal: 827 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 37 m²
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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.02.1968 - Dok om byggelinier mv, Vedr 8I,8AG,8AH

Planer

Kommuneplan 37.B.3 - Dahlsvej

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

G42 - 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 (Voss), Ovn (Voss), Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Miele /m. dosering), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 32 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.813	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	4.770	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	I alt	kr.	2.109.450
Rottebekæmpelse	kr.	201			
Husforsikring	kr.	5.962	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	kr.	21.559			

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: Dahlsvej 5, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 540H7203
Ejerudgift/md.: kr. 1.797

Dato: 04.07.2026

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. 1.060.000
Nr. 3: hovedstol kr. 411.000

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

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.