



REAL

Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	204
Kontant	2.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.587	Grund m ²	1.637
Byggeår/ombygget	1900/2005	Energimærke	B

Sagsnr. **540W7195**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026



Stor villa med smuk udsigt og naturen lige udenfor døren

I Sydmarken - mellem Verringe og Broby - finder du denne sjældent udbudte perle. Et charmerende, gult hus, der er lige til at flytte ind i, med masser af plads, en skøn have, sydvendte terrasser og en lys udestue, som sætter prikken over i'et.

Her er naturen din nærmeste nabo. Fra huset er der udsigt over eng og mose, hvor traner, rovfugle og vilde blomster sætter deres præg på landskabet året rundt. Her kan du følge naturens gang og mærke årstidernes skiftet helt tæt på - og alligevel er du kun en kort køretur fra motorvejen og under en halv time fra Odense.

Sydmarken er ikke kun et skønt sted at bo - her får du også et varmt nabo-skab. Området er kendt for sit gode fællesskab, hvor beboerne mødes til blandt andet den årlige høstfest og den traditionsrige oldermandsfest.

Villaens 204 m² byder velkommen i en entré med adgang til et nyligt renoveret og stilfuldt badeværelse. Herfra fortsætter du ind i husets nye, lyse køkken - fra 2025 - samt alrum og stue, som er et skønt samlingspunkt med plads til både hverdagsliv og gæster. Her kan familien være sammen, også når nogen laver mad, mens andre slapper af eller samles omkring spisebordet.

Fra alrummet er der direkte udgang til den sydvendte terrasse, hvor udsigten over grønne områder danner en smuk kulisser. Her kan du nyde morgenkaffen, mens råvildtet til tider viser sig i horisonten, og køerne græsser fredeligt på marken.

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: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026

I stueplan finder du desuden et kontor. Herfra fører et par trin ned til et stort disponibelt rum med brændeovn samt et ekstra værelse. Det disponible rum har direkte adgang til den skønne udestue, som forlænger udesæsonen markant. De mange glaspartier giver en fantastisk fornemmelse af at sidde midt i naturen - og ønsker du at komme endnu tættere på de grønne omgivelser, ligger endnu en terrasse som en naturlig forlængelse af udestuen.

På førstesalen fortsætter den lyse og indbydende stemning. Her finder du to gode værelser samt en rummelig repos, der kan indrettes som hjemmekontor, tv-stue, legeområde eller lige det, der passer til jeres behov. Hele overetagen er moderniseret med loft til kip og ovenlysvinduer, der giver et skønt lysindfald og understreger den luftige atmosfære.

Den nyligt anlagte have er et kapitel for sig. Her blomstrer stauder og buske side om side med køkkenhaven, nye æble- pærer- og blommetræer samt de store træer, som skaber hyggelige rum og stemning. Under det store japanske kirsebærtræ finder du endnu en terrasse - en skøn, skyggefuld oase på sommerens varme dage.

Huset, haven og de naturskønne omgivelser smelter sammen til en helt særlig magisk oplevelse, som er svær at finde andre steder.

Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026



Stue



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Repos

Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026



Repos



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Baghave



Terrasse

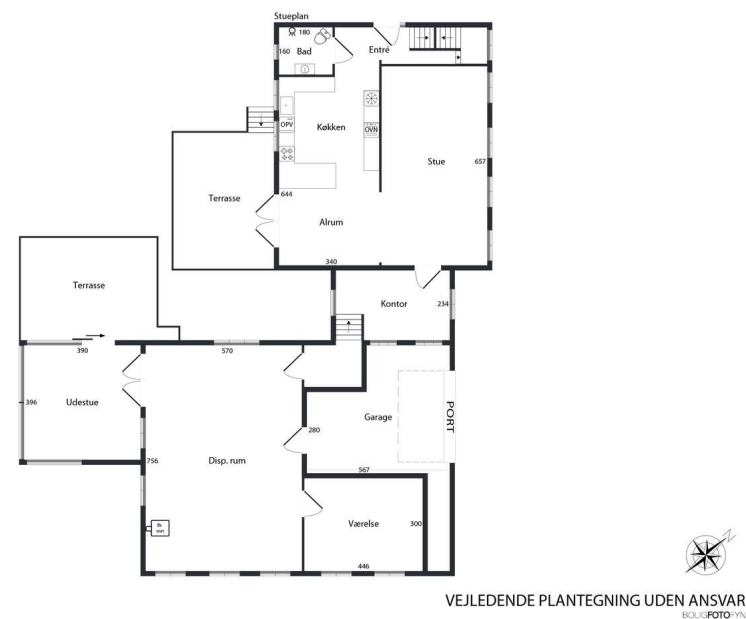
Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026



Plantegning

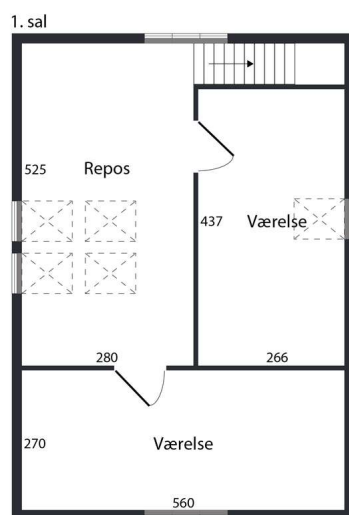


Plantegning

Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

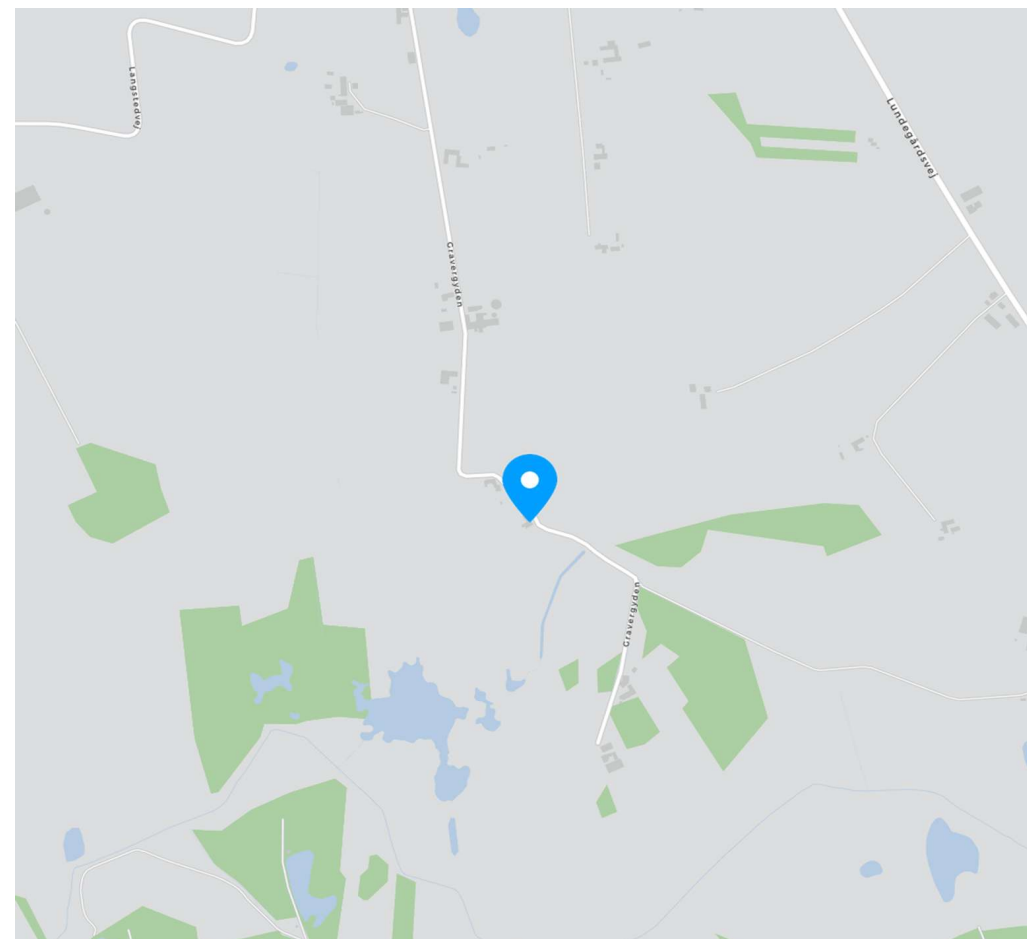
Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.PN

Plantegning





Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	51x Verninge By, Verninge
BFE-nr.:	2633754
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.437.000
Grundværdi:	302.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.149.600
Grundlag for grundskyld:	241.600

Arealer**

Grundareal:	1.637 m ²
- heraf vej	50 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	33 m ²
Garage:	25 m ²

** 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: 29.07.1957 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 09.08.2007 - Anm byrder og hæftelser Kontrakt ved medlemskab af kloakforsyningen mv

Planer

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen

Beskyttet natur:

Der er beskyttede naturtyper i form af:

- Eng

Internationale naturbeskyttelsesområder:

Der er habitatområde på matriklen

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Ikea), Ovn (Ikea), Varmluftovn (Miele), Køleskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ærø Brand Forsikring
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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.700 Forbrug: 7.195 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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 B



Adresse: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.863	Kontantpris	kr. 2.745.000
Grundskyld	kr.	2.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.350
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 10.250
Skorstensfejer	kr.	639	I alt	kr. 2.773.600
Jordflytningsgebyr	kr.	29	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	154		
Husforsikring	kr.	5.912		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.047		

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: Gravergyden 25, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W7195
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 05.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 626.000
Nr. 4: hovedstol kr. 82.000
Nr. 5: hovedstol kr. 274.000

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.