



Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	1.675.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.619	Grund m ²	764
Byggeår/ombygget	1965/1981	Energimærke	C

Sagsnr. **540G7138**

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: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026



FLOT, VELINDRETTET OG INDFLYTNINGSKLAR FAMILIEVILLA, MED SOLRIG TERRASSE OG SKØNNE UDEAREALER – BELIGGENDE I ROLIGT KVARTER

I Ullerslev venter denne lyse og indbydende villa på nye ejere. Her får du en velholdt bolig i ét plan med en god planløsning. Boligen rummer blandt andet tre værelser, et åbent køkken-alrum og en skøn sydvestvendt terrasse, hvor udelivet virkelig kan nydes.

Ullerslev er en hyggelig, fynsk by med skole, flere daginstitutioner - bl.a. en naturbørnehave - gode indkøbsmuligheder og masser af fritidsaktiviteter inden for gå- og cykelafstand. Samtidig er du tæt på Langeskov Station med togforbindelser til resten af landet, og både Nyborg og Kerteminde ligger blot en kort køretur væk med strand, natur og hyggeligt byliv. Motorvejen tager dig til Odense på 25 minutter, hvor du finder kulturoplevelser, restauranter og alverdens butikker.

Ved ankomst bydes du velkommen af husets gule facade og gode parkeringsmuligheder i både indkørsel, carport og garage. Du kan gå ind via hoveddøren blot få meter derfra eller tage den praktiske bryggersindgang, som er guld værd i hverdagen - særligt i de koldeste og vådeste måneder, hvor overtøj skal hænges til tørre og mudrede sko er en del af livet.

Indenfor mødes du af et lyst og åbent hjem med gennemgående gulve fra Garant, der skaber en rolig og smuk sammenhæng mellem alle rum. I fordelingsgangen finder du tre gode værelser samt et lyst og velholdt badeværelse med bruseniche og fin opbevaringsplads.

For enden ad gangen åbner boligen sig op i køkken og stue, som er adskilt af en halvmur og køkkenø - en løsning, der giver en flydende overgang mellem rummene og hurtigt bliver et naturligt samlingspunkt.

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: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026

Køkkenet fra Vordinborg er etableret i 2023 og står flot med hvide elementer, grå bordplade, god skabsplads, mikroovn og alm. ovn i behagelig arbejdsøjde og spots i loftet, der sikrer et godt lys.

Bryggerset ligger praktisk ved siden af køkkenet og byder på vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsmuligheder.

Stuen er lys og indbydende med sydvendte vinduer, der lader dagslyset strømme ind. Herfra er der direkte udgang til den skønne terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Terrassen har god plads til både loungemøbler, spisebord og grill - og indbyder til middage under åben himmel og lange sommeraftener i godt selskab.

Havens store græsplæne er nem at holde og perfekt til leg og boldspil. Derudover finder du solbær-, ribs- og hindbærbuske samt en indhegnet fiskedam i haven. Skulle du have grønne fingre, får du her et dejligt udgangspunkt for at skabe din egen grønne oase.

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



Adresse: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026





Adresse: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026





Adresse: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026

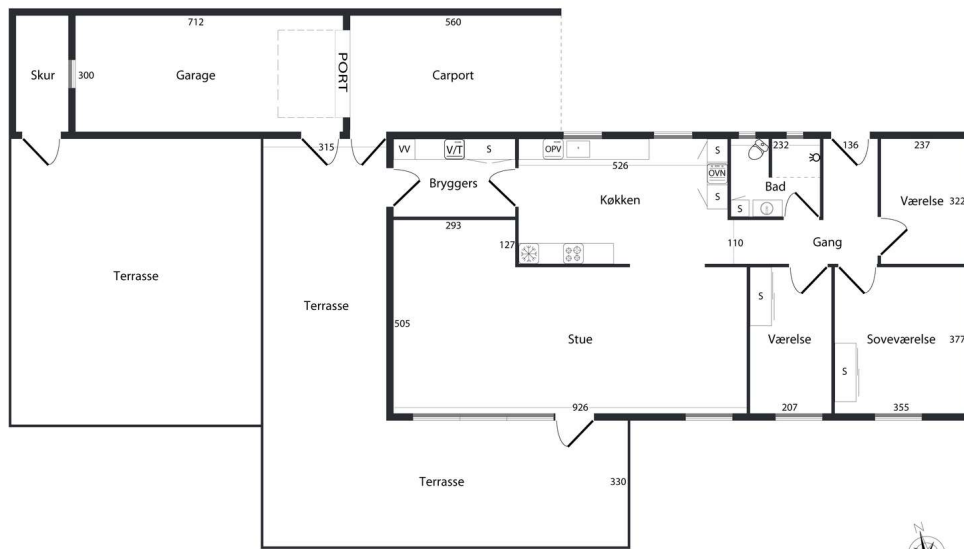




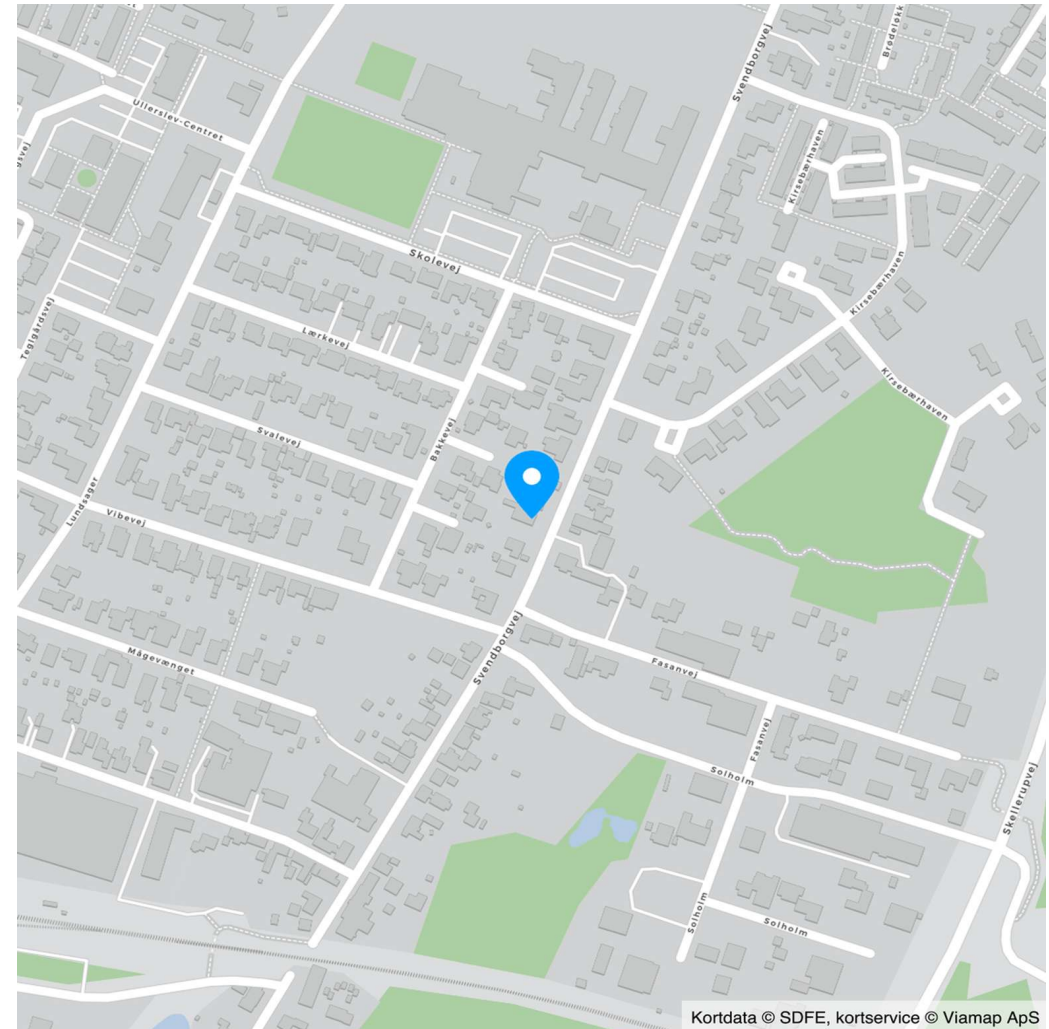
Adresse: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLKIFOTOYEN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 29cq Ullerslev By, Ullerslev
BFE-nr.: 3019474
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965/1981

Arealer**

Grundareal: 764 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Garage: 25 m²
Carport: 18 m²
Udhus: 6 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.195.000
Grundværdi: 373.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 956.000
Grundlag for grundskyld: 298.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.03.1922 - Dok om fælles grusgrav
- Nr. 2: 25.07.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 18.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv vandværk mv

Planer

Kommuneplan 2.B.3 - Ullerslev, del af Ullerslev by, syd for skolen

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:

E02U - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Elica), Kogeplade (Schott Ceran), Ovn (AEG), Kombiovn (AEG), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Mikrobølgeovn (AEG), Køber er gjort særligt opmærksom på at opvaskemaskine og køleskab ikke medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021

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 salgsopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.876	Kontantpris	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	3.820	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Renovation 2026, anslået	kr.	3.185	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	180	I alt	kr.	1.694.072
Jordflytningsgebyr	kr.	19			
Husforsikring	kr.	7.348			
			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.	19.427			

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: Svendborgvej 28, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540G7138
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 03.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.036.000
Nr. 5: hovedstol kr. 15.000
Nr. 6: hovedstol kr. 392.000

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.