

An aerial photograph of a residential property. In the foreground, a wide gravel driveway leads towards a house. To the left of the driveway is a large, well-manicured cypress tree. The house has a gabled roof with dark tiles and a brick chimney. The exterior walls are a mix of light-colored horizontal siding and yellow brick. The property is surrounded by lush greenery, including various shrubs and trees. In the background, other houses and a street are visible.

REAL

Rosenlunden 3, 5471 Søndersø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.546	Grund m2	915
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **541G5345**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE VILLA MED RIGTIG GOD PLANLØSNING OG IMPONERENDE SMUK HAVE

I det idylliske Søndersø på Nordfyn finder du denne skønne villa på 120 boligkvadratmeter. Her bor du i fredelige omgivelser tæt på den smukke fynske natur – åbne marker, bakkede landskaber og store skove. Du er samtidig i gå- og cykelafstand til skole, daginstitutioner og flere forskellige indkøbsmuligheder. I byen findes også et gymnasium og flere forskellige fritidsaktiviteter bl.a. padel. På under 20 minutter når du både Odense og motorvejsnettet, der hurtigt tager dig rundt til hele Danmark.

Huset er fra 1972 og har fine originale detaljer, nyere badeværelse, nyt trægulv i stuen, en god og funktionel planløsning – og ikke mindst en have, der tager pusten fra dig.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré og fordelingsgang med indbygget garderobeløsning.

På højre hånd finder du køkkenet, som er lyst og venligt, med god bordplads og et dejligt kig ud af vinduet. Det ligger i naturlig forlængelse af stuen, så det er oplagt at åbne op og skabe et moderne køkken-almrum. Stuen er stor og indbydende, med smukt Moland parketgulv fra 2022. Her er et gavlvindue med blyindfattede ruder, og to store vinduespartier med glasdør ud til overdækket terrasse, hvor haven kan nydes året rundt.

Går du fra stuen ud i gangen igen, kommer du til husets tre gode værelser, som alle har et fint lysindfald og udsigt til haven. I fordelingsgangen samt værelserne ligger der, af praktiske årsager, gulvtæpper. Ønsker du at fjerne disse ligger der under gulvtæpperne de originale Junckers parketgulv. Herefter når du det nyere badeværelse, der fremstår lyst og indbydende med hvide klinker på gulvet og en bruseniche med glasafskærmning. Det sidste rum er bryggerset – rummeligt og praktisk med god opbevaringsplads, fine vaskefaciliteter og egen udgang.

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: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025

Udendørs venter en carport med et isoleret redskabsrum, der bruges som værksted og opbevaring af haveredskaber. Og så venter en helt særlig smuk have. Her fornemmer man straks, at der er lagt kærlighed og tid i hvert eneste bed og hver eneste sti. Haven er anlagt som en grøn oase med et væld af blomster, formklippede buske og træer og små stier, der snor sig mellem stenbede og en lille havedam. Ved det lille havehus er mulighed for at have urtehave. Her er steder til ro og ophold, sol og skygge, leg og fordybelse. Alt står flot og velplejet – og du kan overtage det hele, lige som det er.

Adresse: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025



Køkken



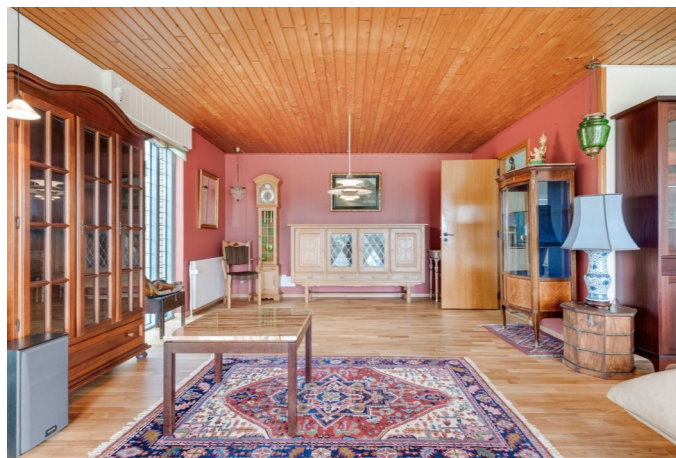
Køkken



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Gang

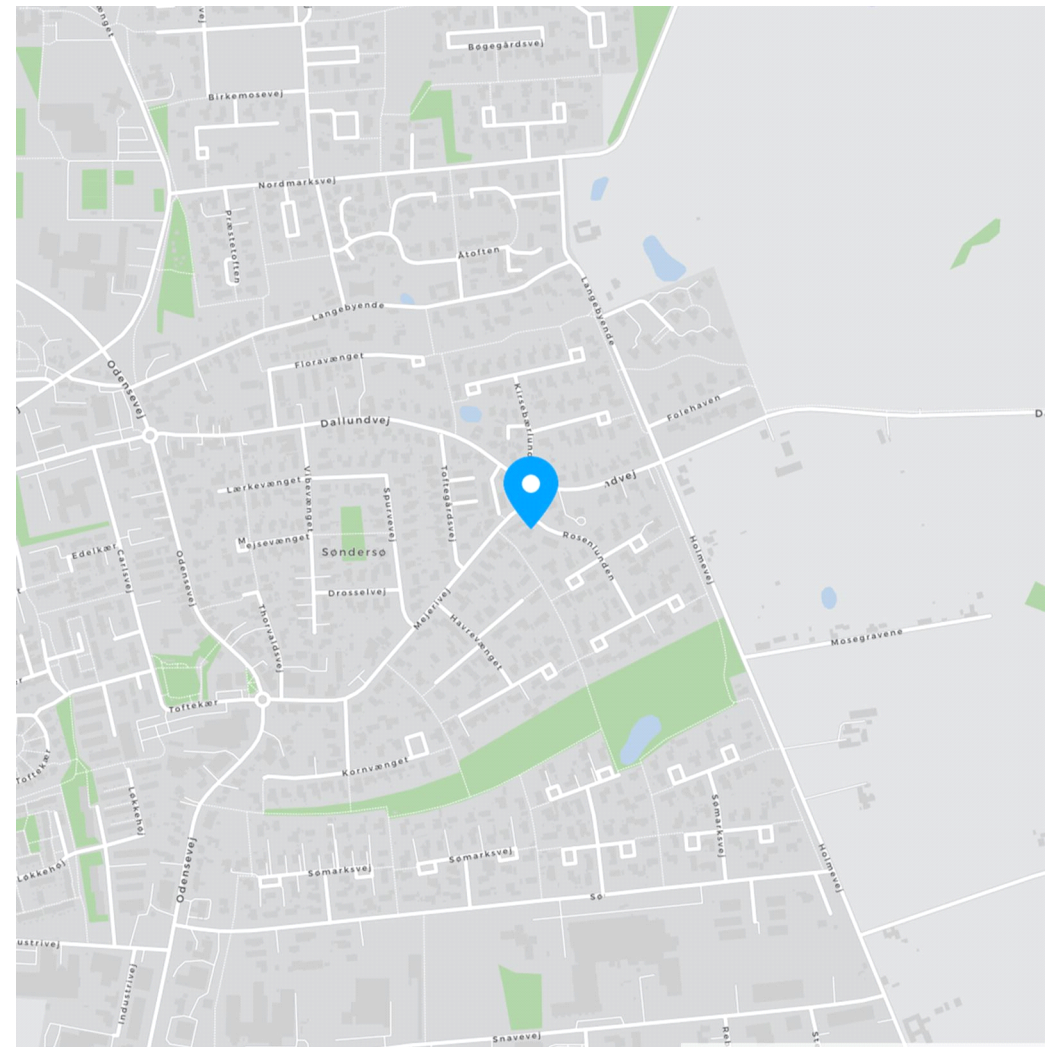
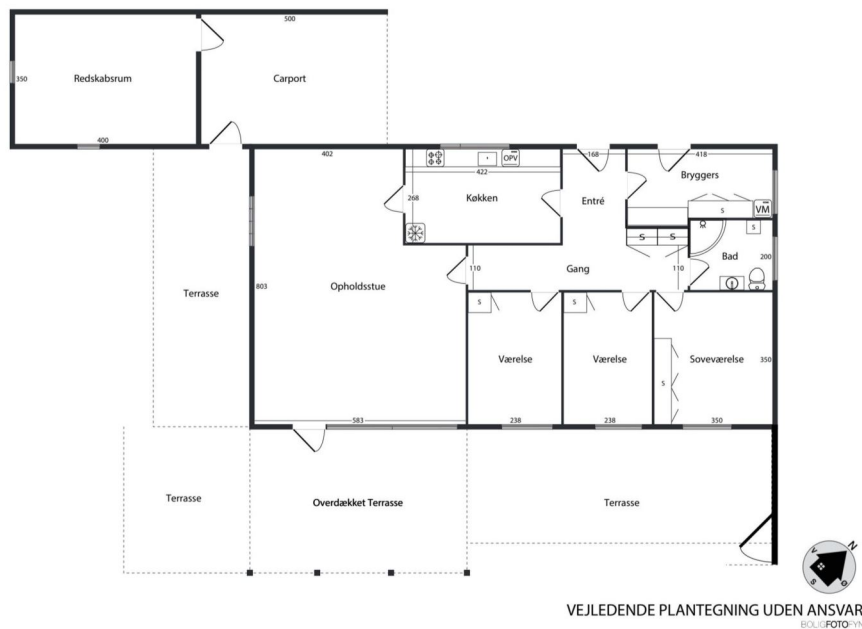


Have

Adresse: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025





Adresse: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nordfyns
Matr.nr.:	15 fv Søndersø By, Søndersø
BFE-nr.:	2679762
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.105.000 kr.
Grundværdi:	427.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	884.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	341.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	915 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 919268-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 lyst d. 23.11.1971 lbnr. 10404-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 15IØ

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
Boligområde i Søndersø
Planstrategi 2024
KommunePlanstrategi 2011
Planstrategi 2015
Tillæg til Planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Spildevandsplaner:

SØN5 - 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 (Cylinda), Komfur (Gram), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 1.678,20 m3
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.

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: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.508	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.158	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	4.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation 2025, anslået	kr.	3.915	I alt	kr.	1.513.346
Rottebekæmpelse	kr.	79	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.	39			
Ejerudgift i alt 1 år		18.554			

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 7.932 md./ 95.179 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.380 md./ 76.555 år v/27,04%
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: 16.10.2025
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: Rosenlunden 3, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5345
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 16.10.2025

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

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