



Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	138
Kontant	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.005	Grund m ²	302
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7183**

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: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026



Et familievenligt rækkehus med fem værelser og to terrasser - tæt på legepladser og natur

I det naturskønne og familievenlige Holluf Pile finder du dette indbydende rækkehus på 138 m² med hele fem værelser. Boligen er beliggende i attraktive Klokkens Kvarter, hvor fælles legepladser, godt naboskab med bl.a. æbleskiver i carporten til jul og kort afstand til daginstitutioner, indkøbsmuligheder og motorvejsnet gør hverdagen tryk og nem.

Boligen er fordelt på to velindrettede plan. I stueplan finder du bryggers, entré, gæstetoilet, køkken og stue, mens førstesalen rummer repos, fire værelser og badeværelse.

Ved ankomst parkeres bilen i carporten, hvorfra du har kort adgang ind til det rummelige bryggers. Her er god skabs- og bordplads, samt vaskefaciliteter. Fra bryggerset fortsætter du ind i det lyse og funktionelle køkken, som er indrettet med fokus på hverdagens behov. Fra køkkenet er der desuden udgang til en terrasse, hvor du kan nyde din kaffe i morgensolen.

Stuen fremstår lys og indbydende med en vellykket ruminddeling, der giver plads til både et stort spiseområde og en hyggelig opholdsafdeling med bløde møbler og TV. Her er rammerne sat for både hverdag og gæstebud.

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: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026

Den lyse entré med trappe til førstesalen byder gæster velkommen og har god plads til overtøj. Her finder du også et charmerende gæstetoilet med smukke klinker i retrostil.

På førstesalen mødes du af et lyst repos med et dejligt vinduesparti, som gør det oplagt at indrette en hjemmearbejdsplads eller læsekrog. Reposen er belagt med et nyere stavsparketgulv, der går igen på værelserne. De fire værelser har alle et behageligt lysindfald og kan fleksibelt anvendes som soveværelser, børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

Badeværelset har masser af charme med sine karakteristiske blå klinker. Her får du både god opbevaringsplads, separat bruseniche og et indbydende badekar, hvor dagens indtryk kan fordøjes i ro og velvære.

Fra stuen er der direkte adgang til terrassen, som nyder godt af solen i eftermiddagstimerne. Her er plads til både spisebord, loungemøbler, blomsterkrukker og små urtebede. Haven grænser op til grønne fællesarealer, hvor børnene trygt kan lege og skabe nye venskaber på tværs af kvarteret.

Adresse: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Entré

Adresse: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Toilet



Badeværelse

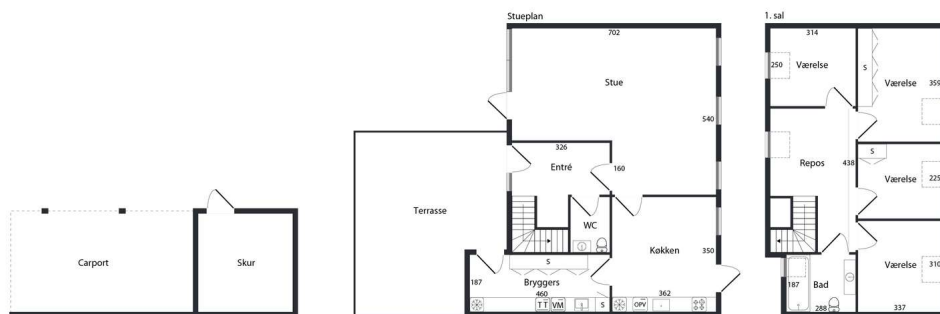


Bryggers

Adresse: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

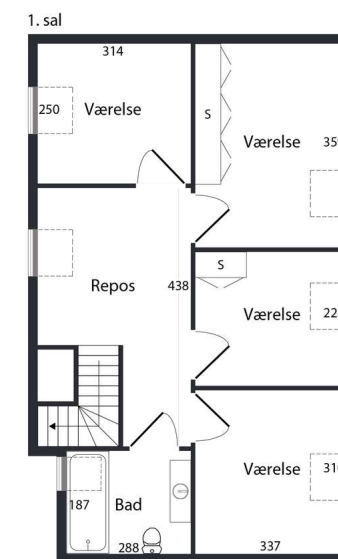
Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

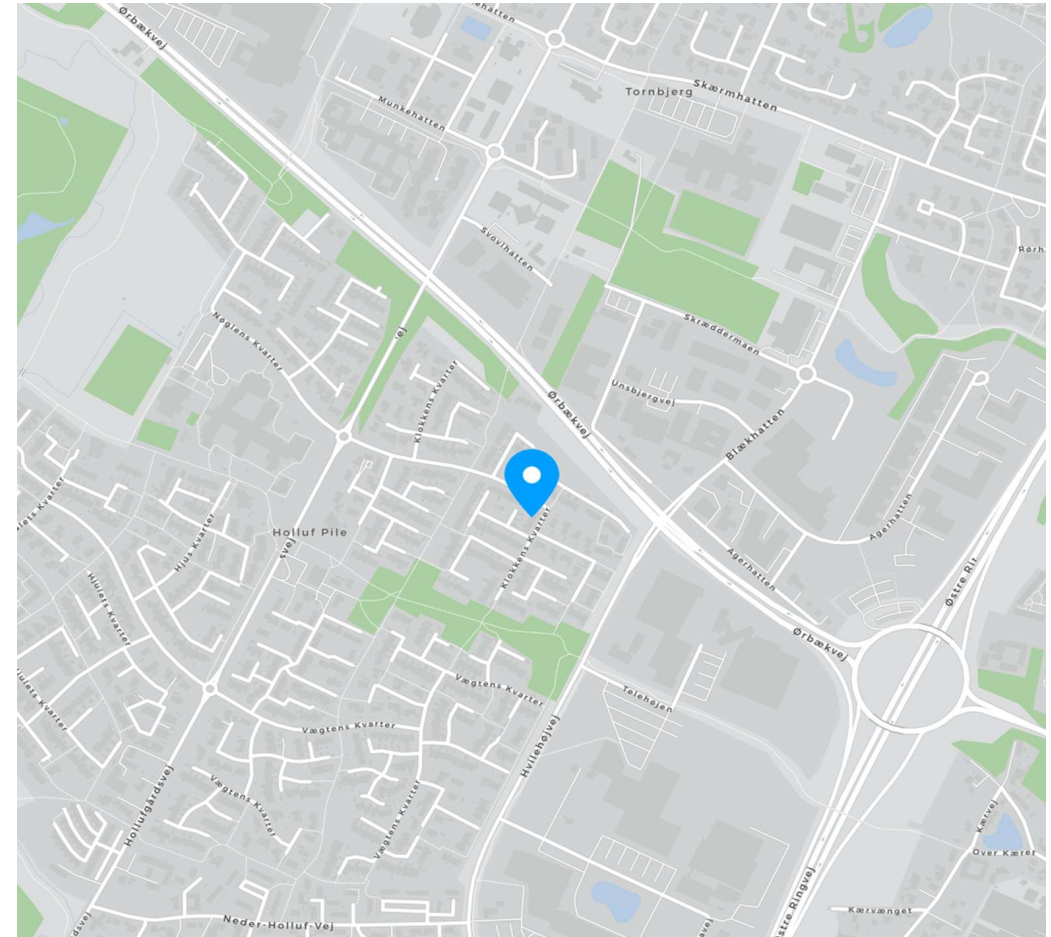
Plantegning



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Plantegning

Dato: 14.07.2026





Adresse: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	1eb Neder Holluf By, Fraugde
BFE-nr.:	2651965
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.031.000
Grundværdi:	828.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.624.800
Grundlag for grundskyld:	662.400

Arealer**

Grundareal:	302 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	34 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: 20.08.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 20.01.1977 - Byplanvedtægt Forprioritet

Planer

Kommuneplan 26.B.1 - Hjulets Kvarter
Lokalplan 82 - Et område ved Lindved Å, Ørbækvej, Planlagt Ring II, planlagt hovedsti ved Neder Holluf "Holluf Pile"

Tilbehør:

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

Komfur, Opvaskemaskine, Emhætte, Køleskab, Vaskemaskine, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LÆRERSTANDENS
BRANDFORSIKRING

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: jf. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 17.180 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug 2025 var i alt kr. 9.902,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.286	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	3.776	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Rottebekæmpelse	kr.	183	I alt	kr.	2.310.650
Renovation	kr.	2.792	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.		
Husforsikring	kr.	6.422			
Grundejerforening 2026	kr.	2.600			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	24.059		

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: Klokkens Kvarter 105, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7183
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 14.07.2026

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 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. 900.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Holluf Pile

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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.