

Strandlystvej 34, 5330 Munkebo

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**113**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.311**	Grund m^2	**795**
Byggeår	**1964**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **541H7125**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026



Indbydende villa med 226 etagemeter og en skøn beliggenhed tæt på vandet i Munkebo!

På Strandlystvej 34 i Munkebo får I en skøn kombination af naturskønne omgivelser, moderne boligkomfort og en beliggenhed, hvor hverdagens fornødenheder er inden for kort rækkevidde. Her bor I i et hyggeligt villakvarter tæt på vandet, hvor der er rig mulighed for at nyde naturen og gå lange ture langs kysten, samtidig med at Odense blot er en kort køretur væk.

Ejendommen byder på 113 m² bolig samt en rummelig kælder med mange gode anvendelsesmuligheder, som i dag fremstår pæn og velholdt. Den klassiske rødstensvilla fremstår lys og indbydende med et moderne udtryk, hvor flotte materialer og en gennemgående stil skaber en behagelig atmosfære i boligen.

Indenfor bydes I velkommen i en flot entré med dekorative akustikpaneler, som leder jer videre ind i boligens øvrige rum. Hjertet i hjemmet er den store, lyse opholdsstue, hvor de mange vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald. Her er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, mens brændeovnen skaber ekstra hygge på årets køligere dage. Fra stuen er der direkte udgang til den skønne terrasse, som på naturlig vis forlænger boligens opholdsarealer i sommerhalvåret.

Køkkenet fremstår stilrent med hvide fronter, flotte træbordplader og god skabs- og bordplads. Stueplanen rummer desuden et rummeligt soveværelse med god skabsplads, et yderligere værelse samt et flot og rummeligt badeværelse med både badekar og separat bruseniche.

Kælderen byder på flere gode disponible rum, badeværelse, vaskefaciliteter, depot og et stort værksted. Her får I masser af ekstra plads og fleksible anvendelsesmuligheder, hvad enten I drømmer om hobbyrum, træningsfaciliteter eller gode opbevaringsmuligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026

Udenfor venter en dejlig have med græsplæne, omkringliggende hæk og en stor, delvist overdækket træterrasse, hvor I kan nyde alt fra morgenkaffen til hyggelige grillaftener med familie og venner. Haven indbyder til både leg, afslapning og udeliv, mens den store carport med tilhørende skur fuldender ejendommens praktiske kvaliteter.

Beliggenheden er et stort plus. Med vandet tæt på får I naturen som en naturlig del af hverdagen, samtidig med at Munkebo byder på skole, daginstitutioner, indkøb og gode fritidsfaciliteter. Den korte afstand til Odense gør desuden beliggenheden attraktiv for jer, der ønsker at kombinere rolige omgivelser med storbyens mange muligheder.

Strandlystvej 34 er til jer, der drømmer om en lys og indbydende villa med masser af anvendelig plads, skønne udearealer og en attraktiv beliggenhed tæt på både vand, natur og hverdagens bekvemmeligheder.

Her får I ganske enkelt de bedste rammer om en dejlig hverdag.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026

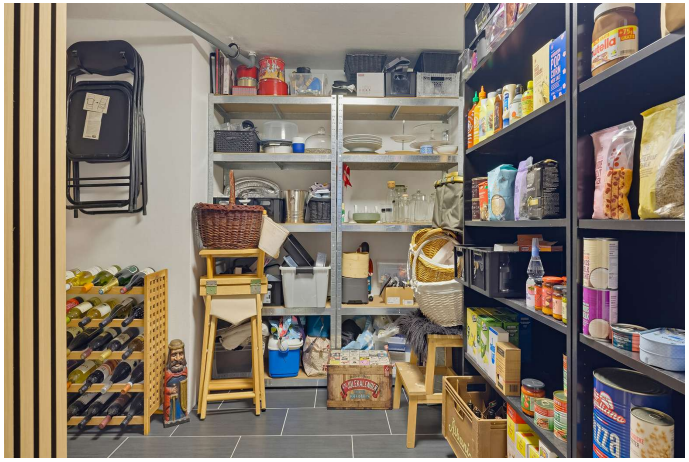












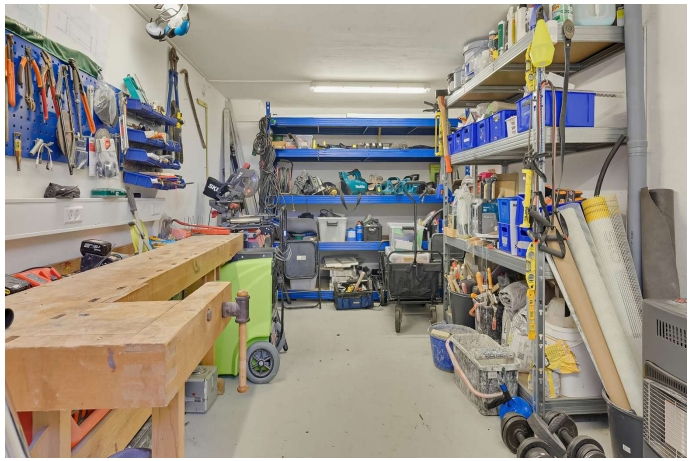
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026







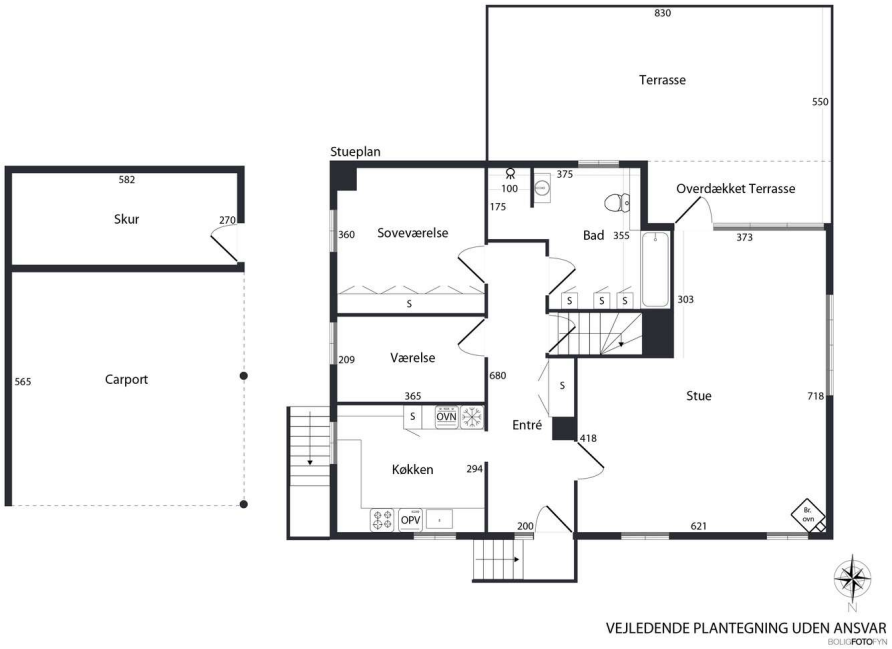

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

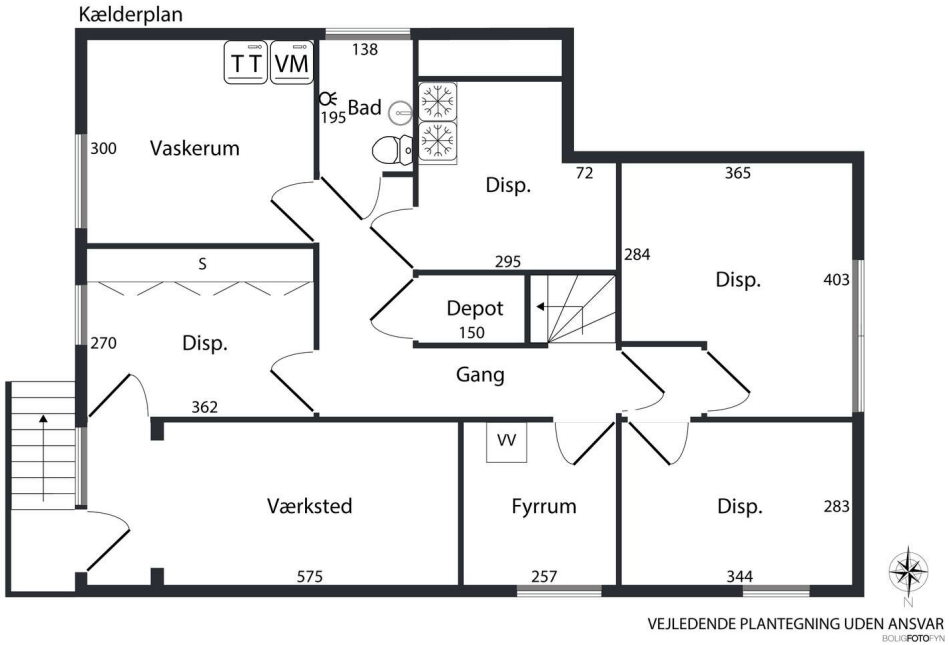
RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026





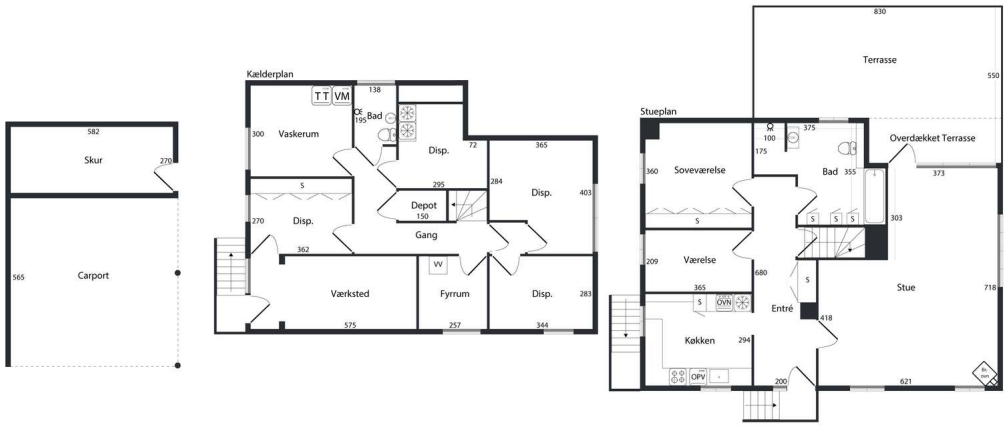
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

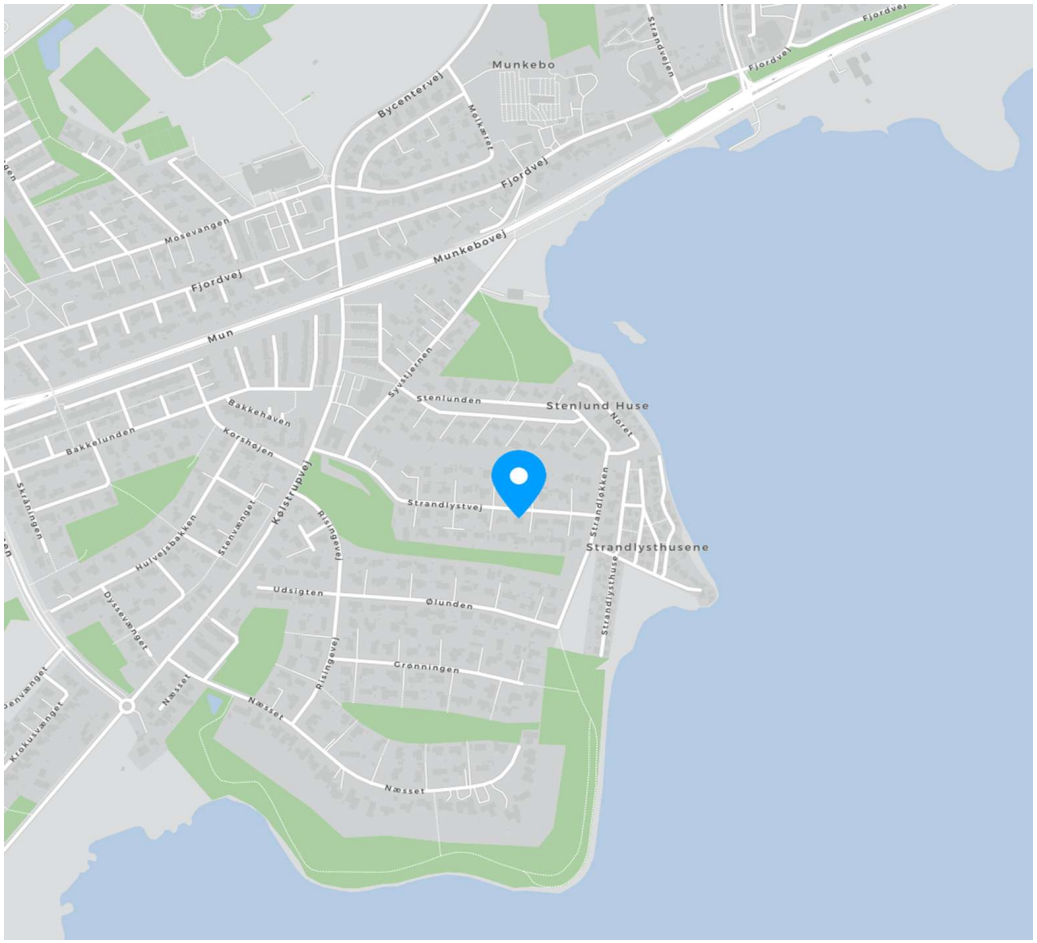
RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kerteminde
Matr.nr.:	4ar Dræby By, Munkebo
BFE-nr.:	2645129
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.714.000
Grundværdi:	561.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.371.200
Grundlag for grundskyld:	448.800

Arealer**

Grundareal:	795 m^2
Boligareal i alt:	113 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	113 m^2
Carport:	54 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: 17.08.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 30.05.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan 4.B.24 - Korshøjen/Risingevej
Lokalplan BY06 - Byplanvedtægt 6 - Strandlystvej - Ølunden

Spildevandsplaner:
M-7.3 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Mikroovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.800 Forbrug: 1.988 m³ naturgas + 544 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn + luft til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug på gas for perioden 01.10.2025 - 30.09.2026 var kr. 12.102,79,- jf. opgørelserne.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: tag- og overfladevand

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 "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Strandlystvej 34, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 541H7125
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.993
Grundskyld	kr.	5.565
Renovation 2026, anslået	kr.	3.605
Skorstensfejer	kr.	627
Rottebekæmpelse	kr.	91
Jordflytningsgebyr	kr.	19
Husforsikring	kr.	10.831
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.731

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
I alt	kr.	2.210.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.117.000
Nr. 4: hovedstol kr. 372.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Vejstatus
Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Brændeovnen 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.

Varme
Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen opvarmes med naturgas, hvortil der er luft til luft varmepumpe i kælderen.

Til orientering er der lagt fjernvarme ind, som dog ikke er koblet til.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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