

Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**162**
Kontant	**2.375.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.023**	Grund m²	**882**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **540W7243**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000
Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023
Dato: 02.11.2026



Skøn familievilla med masser af plads, hyggelige rammer og dejlige uderum

På Stenløkkevej 25 i Tommerup finder I en indbydende og velholdt villa, hvor der er tænkt på både funktionalitet, komfort og hyggelige rammer om familielivet. Her får I en rummelig bolig med en god planløsning, fire værelser, flere badefaciliteter og skønne opholdsrum – alt sammen suppleret af en dejlig have, terrassemiljøer og en hyggelig atmosfære både ude og inde.

Indenfor bydes I velkommen i en entré med god plads til hverdagens overtøj og sko. Herfra er der adgang til boligens ene badeværelse, ligesom I ledes videre ind i husets øvrige opholdsrum. Køkkenet fremstår stilrent og moderne med mørke fronter, lyse bordplader og god skabs- og arbejdsplads. Her er der rig mulighed for at samle familien om madlavningen, mens den åbne forbindelse til opholdsområdet skaber en naturlig sammenhæng i hjemmet.

I forlængelse af køkkenet finder I den hyggelige stue, hvor de store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald. Her er god plads til både spisebord og sofagruppe, og brændeovnen bidrager med ekstra varme og stemning på de køligere dage. Fra stuen er der desuden udgang til terrassen, så inde- og udelivet nemt kan smelte sammen i sommerhalvåret. På stueplan finder I også et værelse, der eksempelvis kan indrettes som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor.

Boligen rummer desuden et ekstra badeværelse med badekar og separat bruseniche samt praktiske faciliteter til hverdagens gøremål. Her er med andre ord gode rammer for både familielivet og de travle morgener.

Via trappen fra opholdsrummet kommer I til førstesalen, hvor en repos med indbyggede skabe giver god opbevaringsplads. Heroppe venter yderligere tre gode værelser samt et separat toilet. Det ene værelse har adgang til en svalegang, hvor I kan nyde en stille stund og få lidt frisk luft.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026

Udendørs får I en dejlig have med grønne arealer og plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Den store terrasse indbyder til sommerens måltider under åben himmel, mens den overdækkede del giver mulighed for at nyde udelivet, selv når vejret ikke helt arter sig. Hertil kommer garage med tilhørende værkstedsplads og cykelskur, som giver gode muligheder for både opbevaring og hobbyprojekter.

Beliggenheden i Tommerup giver jer en hverdag med gode muligheder for både børnefamilien og pendleren. Her er der adgang til hverdagens nødvendigheder og et lokalmiljø med gode tilbud til både store og små.

Alt i alt får I her en rummelig og hyggelig villa med en gennemtænkt indretning, gode faciliteter og skønne rammer om hverdagen, både inde og ude.

Velkommen til Stenløkkevej 25 – her er plads til at leve og plads til at være sammen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026





Stue



Stue



Entré



Stue



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026



Værelse



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026



Terrasse



Overdækket terrasse



Garage



Luftfoto



Facade



Luftfoto

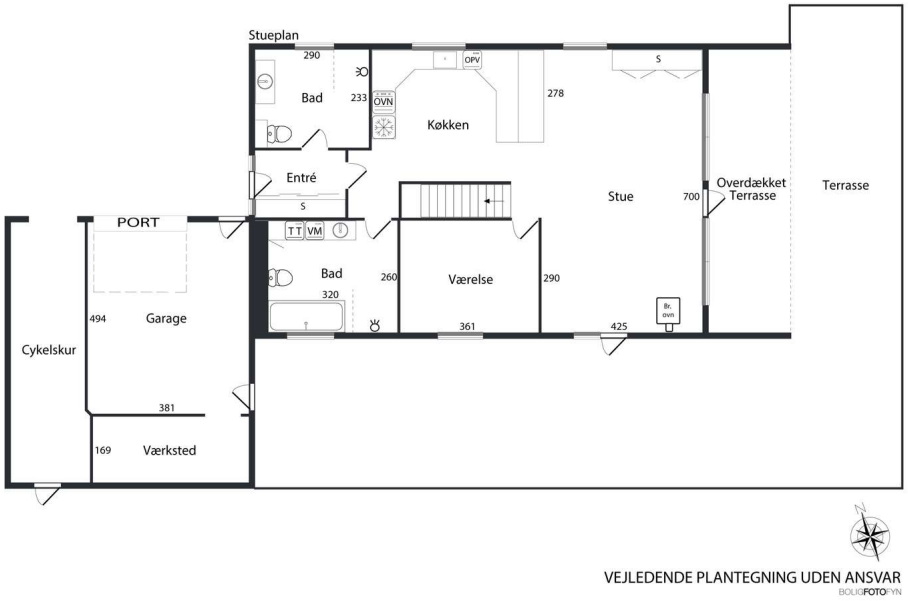
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

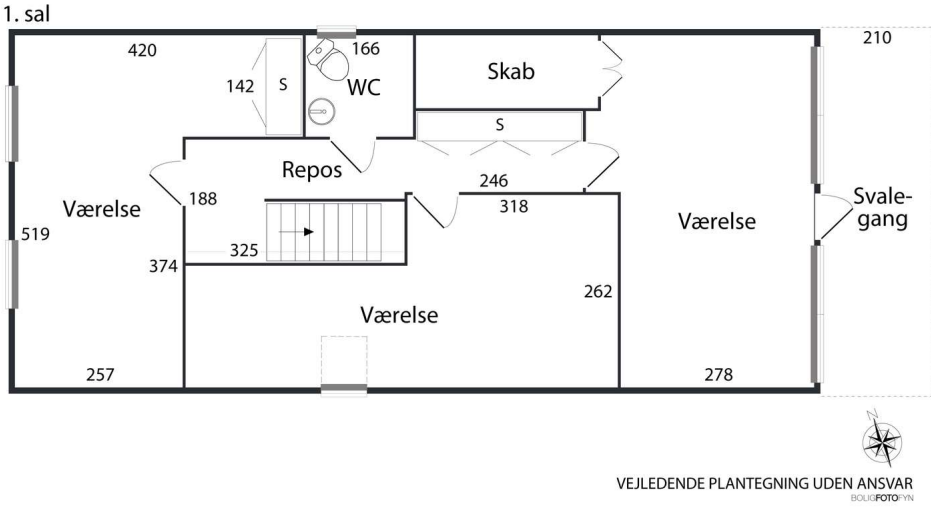
Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026



Plantegning



Plantegning

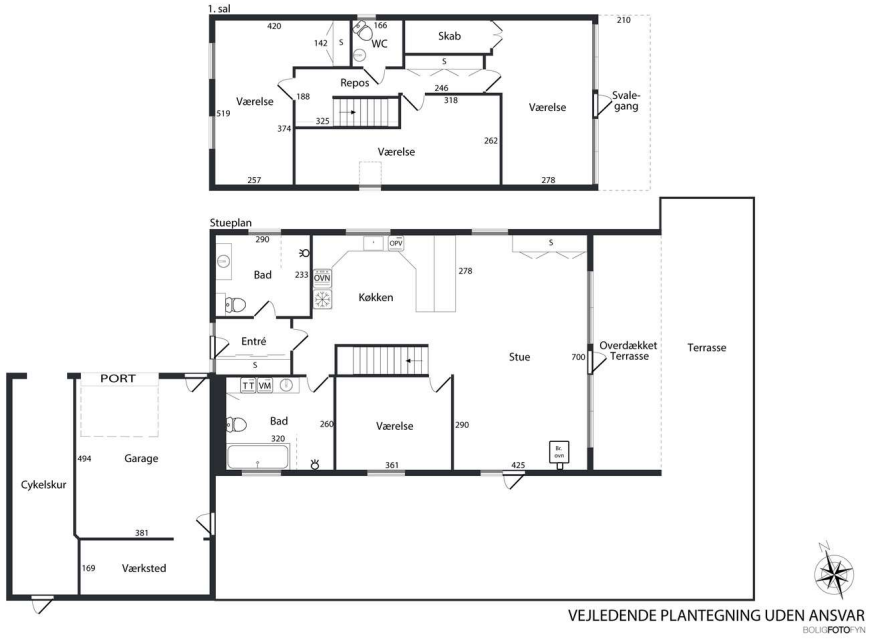
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

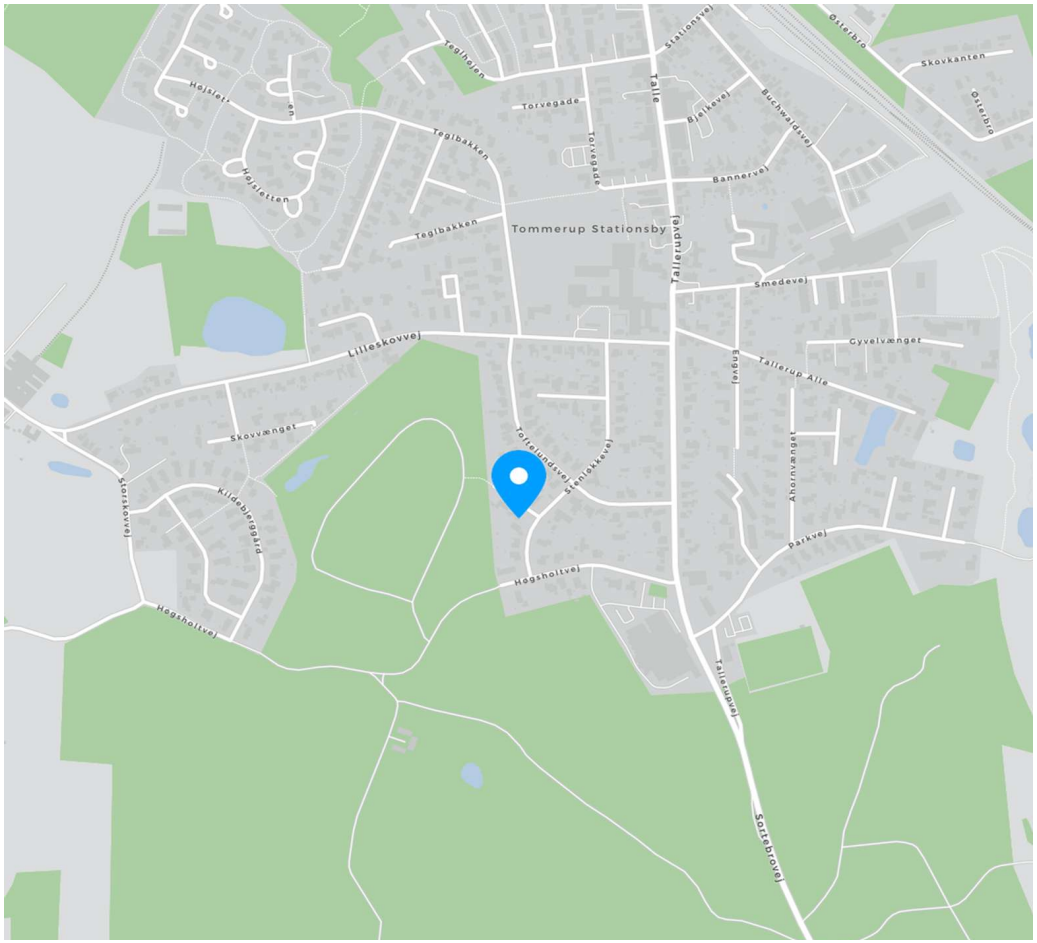
Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	4an Høgsholt Skov, Tommerup
BFE-nr.:	2627881
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.607.000
Grundværdi:	605.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.285.600
Grundlag for grundskyld:	484.000

Arealer**

Grundareal:	882 m²
Boligareal i alt:	162 m²

Øvrige arealer:

Garage:	28 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.

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

Emhætte (Airforce Ballerina), Kogeplade (IKEA), Ovn (IKEA), Kombiovn (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 15.01.1938 - Dok om byggelinier mv, Vedr 15A
- Nr. 2: 04.04.1952 - Dok om vandløb mv, Vedr 4A
- Nr. 3: 23.02.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4A
- Nr. 4: 06.07.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer
Kommuneplan 3.1.B.5 - Parkvejsområdet i Tommerup St.

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
TS05 - 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 (gammel elvarme)

Bygge- og beskyttelseslinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 27 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 finde 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.

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 540W7243
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.557
Grundskyld	kr.	5.421
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejer	kr.	639
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	127
Husforsikring	kr.	7.764
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.280

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.375.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	2.400.567

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 Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Stenløkkevej 25, Tommerup St, 5690 Tommerup Kontantpris: kr. 2.375.000	Sagsnr.: 540W7243 Ejerudgift/md.: kr. 2.023	Dato: 02.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.719.000
Nr. 6: hovedstol kr. 259.000
Nr. 7: hovedstol kr. 2.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.