



REAL

Assensvej 95, 5771 Stenstrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.247	Grund m ²	635
Byggeår	1902	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4661**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsrådgiver Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Assensvej 95, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4661
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 08.10.2026



Charmerende bolig i Kirkeby – god indretning og lukket have

På Assensvej 95 i Kirkeby finder man denne hyggelige bolig, som er gennemrenoveret i stueplan 2026, og byder på en god og funktionel indretning. Her får man en bolig, der passer godt til både den lille familie, parret eller køberen, der ønsker en overskuelig ejendom med gode opholdsrum og en dejlig lukket have.

Stueplan byder på et flot køkkenalrum i åben forbindelse med stuen, som skaber et naturligt samlingspunkt i boligen. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggeligt ophold. Derudover findes et flisebadeværelse med brus, et værelse samt en praktisk entré. Fra boligen er der udgang til terrassen, hvorfra der er adgang til et praktisk bryggers med plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

På førstesalen findes yderligere to gode værelser, som kan indrettes efter behov og eksempelvis anvendes som soveværelser, børneværelser, kontor eller gæsteværelse.

Boligen opvarmes ved leaset varmepumpe.

Udendørs får man en lukket have med græsplæne og terrasse, hvor der er gode muligheder for at nyde udelivet. Den lukkede have giver samtidig en god og afskærmet ramme omkring ejendommen.

Kirkeby er et hyggeligt lokalsamfund tæt på Stenstrup, hvor man finder skole, dagligvareindkøb, fritidsaktiviteter og gode togforbindelser til Svendborg. Området er omgivet af det fynske landskab med gode muligheder for gå- og cykelture, mens Svendborg kan nås på kort tid i bil eller tog. Her får man således en bolig i et mindre og velfungerende lokalsamfund med kort afstand til hverdagens faciliteter.

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: Søren Holst

Adresse: Assensvej 95, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4661
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

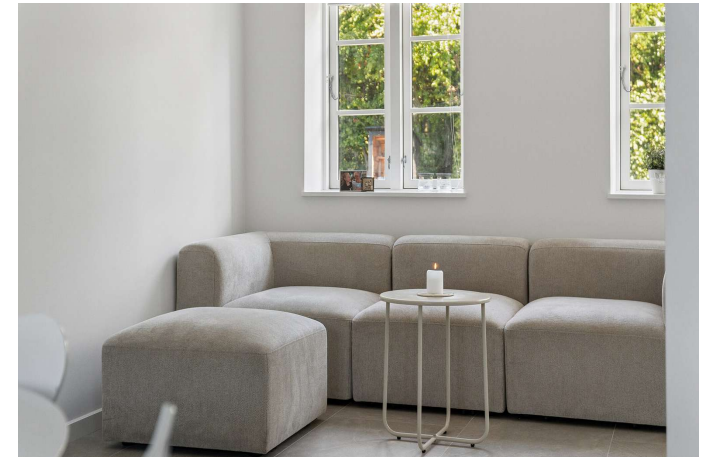
Dato: 08.10.2026



Køkken



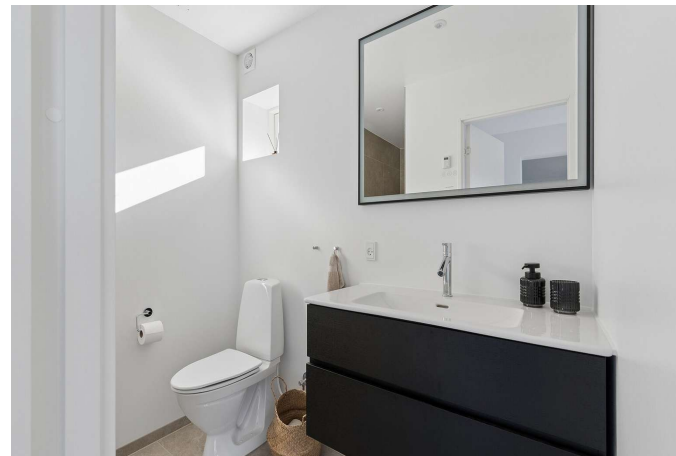
Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse

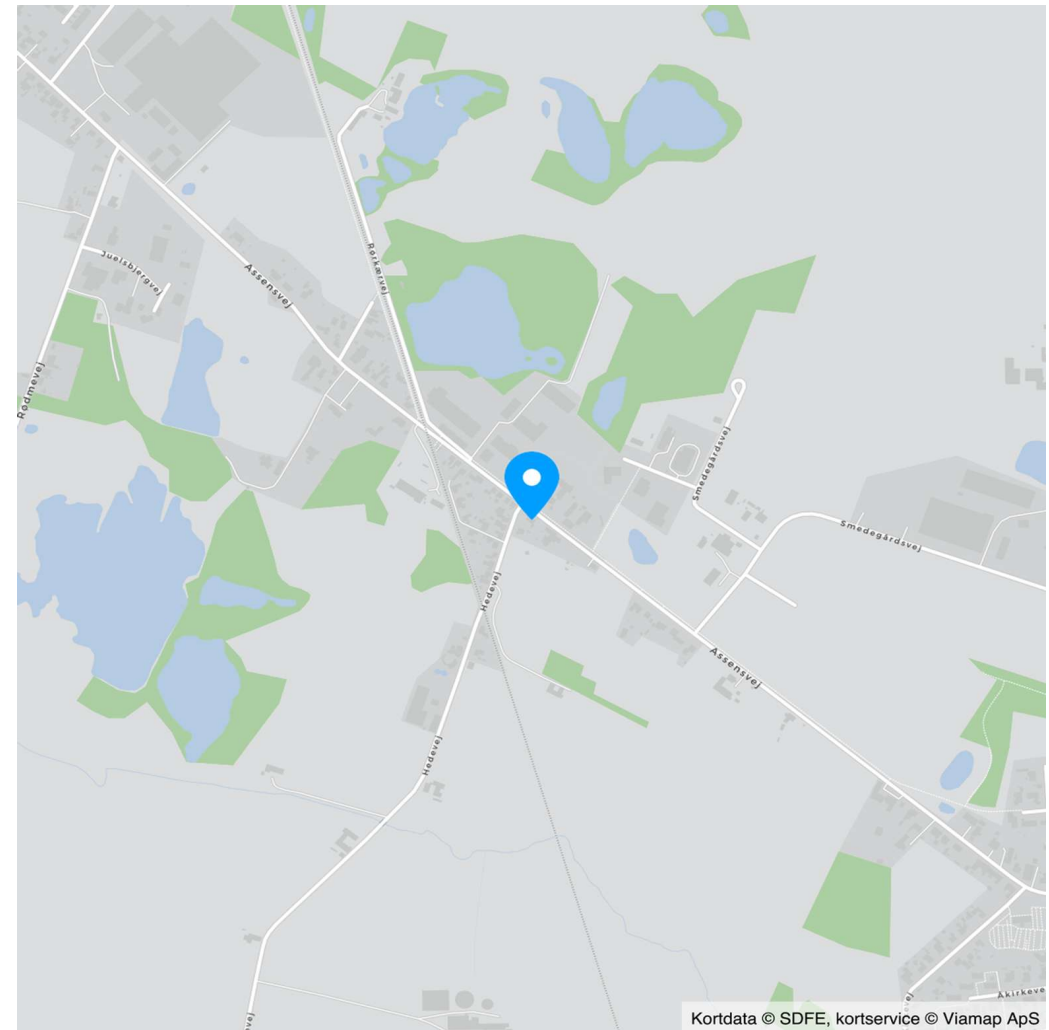
Adresse: Assensvej 95, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4661
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 08.10.2026



Alle plan (3x2)





Adresse: Assensvej 95, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4661
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 17b Kirkeby By, Kirkeby
BFE-nr.: 3038128
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 671.000
Grundværdi: 239.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 536.800
Grundlag for grundskyld: 191.200

Arealer**

Grundareal: 635 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 28 m²
Carport: 22 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 09.10.1930 - Dok om byggelinier mv Se akt 36_AE_323

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Assensvej 95, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4661
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Leaset varmekonsum på Nærvareafale.

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 6.

Jordforurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede jf. ejendomsdatabasen. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



Adresse: Assensvej 95, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4661
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Forsikring
Renovation
Andre off. afgifter, anslået
Leasing varmepumpe

kr. 2.738
kr. 1.683
kr. 5.323
kr. 3.145
kr. 150
kr. 13.928

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.295.000
kr. 9.650
kr. 7.646
kr. 1.312.296

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 26.966

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.658 md. / 91.896 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.972 md. / 71.665 år v/27,32 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Assensvej 95, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4661
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 08.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 180.000
Nr. 3: hovedstol kr. 767.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
		08.10.2026

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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel bolignak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.