



Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.384	Grund m2	1.458
Byggear/ombygget	1875/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7007**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Nu har du mulighed for at bo i denne skønne villa på 122 boligkvadratmeter fordelt på to plan – smukt placeret i den fynske natur og kun 2 km fra Vissenbjerg. Her kan du nyde udsigten til de åbne vidder, freden og roen, mens du stadig har alt det nødvendige tæt på: indkøb, daginstitutioner og skole. En kort tur bringer dig til den smukke Røverskov, og motorvejen ligger blot få minutters kørsel væk, så du hurtigt kan komme til både Odense og Jylland.

Den grå villa står smukt med charmerende gavltakker. Huset er velholdt og lige til at flytte ind i.

Du kan parkere i den dobbelte garage, hvorfra der er adgang til et disponibelt rum – oplagt som bryggers eller hobbyrum – og herfra kan du tørskoet fortsætte videre ind i entréen. Her er praktiske klinker, gulvarme og en træpilleovn, der opvarmer centralvarmen og kan holde energiforbruget nede. Til venstre ligger et lyst badeværelse med hvide klinker og indbygget bruseniche.

Køkkenalrummet ligger til højre, med hvide fronter, flotte nyere gulve med gulvarme, lofter med spots og en ovn i god arbejdshøjde. Her er god plads til spiseafdeling, og en brændeovn sikrer hygge og varme på køligere dage. Fra køkkenet er der udgang til en skøn, buet udestue med store vinduer, klinkegulv og gulvarme. Udestuen kan bruges året rundt og har direkte adgang til haven.

I stueplan finder du også to værelser med samme smukke gulve som i alrummet – det ene af dem har udgang til en skøn terrasse omkranset af en halvmur.

En smuk snoet trappe tager dig op til første sal og her venter en stor stue med en afskærmet krog, perfekt til kontor eller til at lave et ekstra værelse. Fra den store stue er der udgang til en dejlig tagterrasse, som blot mangler et rækværk – og her kan du selv vælge stilen. Det kan være et charmerende træværk, et elegant udtryk i stål eller måske glas, der lader den vidunderlige udsigt stå helt uforstyrret.

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: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026

Haven er grøn og frodig, smukt afskærmet af buske og træer, men stadig med åbne kig til de naturskønne omgivelser, der omgiver ejendommen. Her er masser af plads, så du kan forme haven præcis, som du ønsker. Måske vil du skabe en stor køkkenhave, måske forvandle den til en blomstrende oase, eller måske bevare den, som den er nu – nem at passe og overskuelig. I haven finder du også et udhus.

Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026



Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

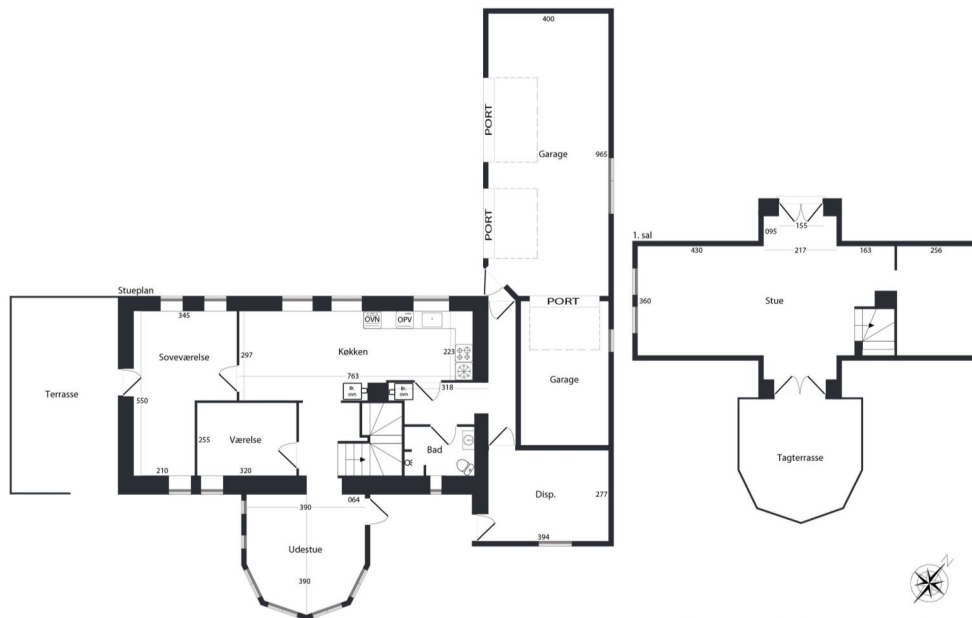
Dato: 29.01.2026



Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	2 g Gadsbølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2635641
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Pilleovn
Opført/ombygget år:	1875/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	800.000 kr.
Grundværdi:	269.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	640.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	215.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.458 m ²
- heraf vej	229 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	17 m ²
Garage:	34 m ²
Udhus:	12 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. 09.05.1844 lbnr. 295-34 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 2C, 2D, 2H
Nr. 2 lyst d. 04.02.1869 lbnr. 172-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 2H
Nr. 3 lyst d. 31.05.1917 lbnr. 923-34 Tillægstekst Dok om forbud mod teglværk
Nr. 4 lyst d. 11.03.2009 lbnr. 13804-34 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Kontrakt med Kloakforsyningen i Assens Kommune mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune (forslag)
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.900 Forbrug: 2.241,00 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pilleovn
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og luft-luft brændeovn
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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 i 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.

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.



Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.264	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.410	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	5.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Skorstensfejer	kr.	600	I alt	kr.	1.111.200
Rottebekæmpelse	kr.	129			
Jordflytningsgebyr	kr.	28			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

16.611

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.920 md./ 71.036 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.757 md./ 57.081 år v/26,10%
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: 29.01.2026
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: 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: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 29.01.2026

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 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

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.