

REAL



Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	2.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.046	Grund m2	1.087
Byggear	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **541W5295**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

FLOT OG RUMMELIG VILLA MED PLADS TIL HELE FAMILIEN OG ET FANTASTISK UDEMILJØ, BELIGGENDE PÅ LUKKET VÆNGE, NÆR KERTEMINDE FJORD

For enden af et lukket vænge i Munkebo finder du denne skønne villa, der rummer 145 velindrettede boligkvadratmeter. Kvarteret er særligt familievenligt med rolige omgivelser, og du har kort afstand til børneinstitutioner, skole, indkøb, legepladser og fritidsaktiviteter.

Boligen ligger helt op ad grønne områder – blot et par skridt over vejen, og du kan nyde naturen på den ene side og Kerteminde Fjord på den anden. Samtidig har du blot en kort køretur til Odense centrum, hvor byliv venter - eller til Kerteminde, hvor du finder nogle af Danmarks bedste badestrande.

Huset står flot og indflytningsklart. I 2020 blev der lagt nyt tag, nyt køkken fra Vordingborg Køkkenet samt nye vinduer og døre i hele huset - både inder- og yderdøre. Der er gulvvarme på toilet og badeværelse samt i entré og fordelingsgangen.

Når du ankommer, bliver du mødt af en idyllisk forhave med smukke træer og hortensia. En lille flisegang fører til hoveddøren, og indenfor mødes du af en rummelig entré. En væg med fritlagte mursten skaber en varm og indbydende atmosfære, og hoveddørens store glasparti lader naturligt lys strømme ind i huset. Først for i entréen ligger et gæstetoilet, der fremstår velholdt med smukke retrolinker på væggen.

Mod højre giver en fordelingsgang adgang til tre af husets værelser samt til køkkenet og bryggerset. Alle værelser har indbyggede skabe, og det største værelse har desuden egen udgang til terrassen. Badeværelset er holdt i samme stil som gæstetoiletet med indmuret badekar, moderne vaskemøbel og vindue, der sikrer både lys og god udluftning.

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: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025

Køkkenet er udført med hvide fronter og sort-grå bordplade med et råt udtryk. Laminatgulvet i køkkenet er både smukt og nemt at holde rent i hverdagen. Bag køkkenet finder du bryggerset med samme gulv, hvor der er plads til vaskemaskine, tørretumbler, samt vask og opbevaringsplads. Stuen er rummelig og byder på både spise- og sofaområde. Vinduer mod syd og vest sikrer et dejligt lysindfald. I forlængelse af stuen ligger endnu et værelse, der i dag fungerer som kontor med stor bogreol langs den ene væg.

Fra stuen kan du via en glasdør træde ud på terrassen, der danner et charmerende gårdhavemiljø. Her kan du nyde solen i læ for vinden. Der er både plads til havebord og grill, så måltider og hygge nemt kan rykkes ud i det fri i sommerhalvåret.

Huset ligger højest på grunden, og haven, der ligger på en skråning, omgivet af grønne træer og buske, er fuldstændig privat. Her er rigelig plads til leg og afslapning, samtidig med at haven er nem at holde – blot en smule græsslåning og beskæring af træer og buske er nødvendigt. Med til huset hører også en garage og et skur.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025



Adresse: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

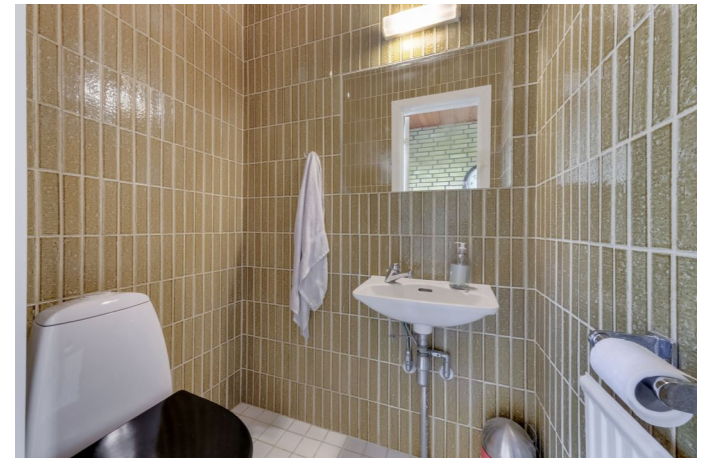
Dato: 18.12.2025



Adresse: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025





Adresse: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kerteminde
Matr.nr.:	4 gg Dræby By, Munkebo
BFE-nr.:	2645275
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1970

Arealer*

Grundareal:	1.087 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.577.000 kr.
Grundværdi:	609.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.261.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	487.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1969 lbnr. 3578-34-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Kommuneplaner:

Kerteminde Kommuneplan 2025 - 2037
Kælkebakken ved Hybenvænget
Hybenvænget m.fl
Korshøj/Risingevej
Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

M-5.2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer:

Der er registrerede fredede fortidsmindebeskyttelseslinjer på matriklen.

Forsyningsforbud

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme. (gammeldags el-varme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Kombiovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 1.746,40 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.



Adresse: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.434	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	6.041	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	7.891	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation 2025, anslået	kr.	4.080	I alt	kr.	2.119.036
Rottebekæmpelse	kr.	88	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.		
Jordstyringsgebyr	kr.	18			

Ejerudgift i alt 1 år

24.554

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.293 md./ 135.517 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.992 md./ 107.908 år v/27,08%
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: 18.12.2025
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: Hulvejsbakken 23, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 541W5295
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 18.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.328.518	1.328.518	1.328.497	DKK	4	94.611	24,50	4,69			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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