

REAL



Assensvej 285, 5771 Stenstrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.488	Grund m ²	690
Byggeår/ombygget	1900/1976	Energimærke	E +

Sagsnr. **523-4054**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler 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 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 09.06.2026



Veludnyttet villa med sydvendt have - Flot markudsigt nær Stenstrup

Som ejer af denne villa på Assensvej 285 kan I se frem til et vidtstrakt udsyn over et smukt og varieret marklandskab mod syd. Udsigten kan nydes fra både udestuen, den overdækkede svalegang på førstesalen samt fra flere af boligens rum. Også fra den sydvendte baghave er der et flot kig over landskabet – haven skråner let, og her finder I desuden et drivhus, hvor der netop er plantet agurker.

Ejendommen ligger i rolige, landlige omgivelser knap to kilometer nord for stationsbyen Stenstrup, hvor I finder skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, lægehus og indkøbsmuligheder i Dagli'Brugsen. Skolebussen holder lige foran ejendommen, hvilket gør hverdagen nem for familiens yngste. Samtidig er der let adgang til motorvejen mod både Svendborg og Odense.

Boligen egner sig særdeles godt til børnefamilien og byder på 168 m² fordelt på halvandet plan. Planløsningen rummer blandt andet fem værelser, hvoraf fire er placeret på førstesalen. Badeværelset er pænt renoveret med bruseniche, gulvvarme og plads til vaskemaskine. Derudover får I et cirka tre år gammelt Vordingborg-køkken med kompositvinduer, som sikrer et behageligt lysindfald i morgentimerne.

Stuen har et dejligt lysindfald fra tre sider og byder på brændeovn samt udgang til den sydvendte udestue. Udestuen er isoleret i loftet og kan derfor anvendes en stor del af året – også til hyggelige stunder i vinterhalvåret med hjælp fra en luft-til-luft-varmepumpe.

Til ejendommen hører desuden en muret garage, opført i samme stil som huset.

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 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 09.06.2026



Adresse: Assensvej 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 100b Stenstrup By, Stenstrup
BFE-nr.: 3043692
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 877.000
Grundværdi: 281.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 701.600
Grundlag for grundskyld: 224.800

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Garage: 27 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: 05.10.1916 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 09.10.1930 - Dok om byggelinier mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn Junker, Komfur Leonard, Emhætte Elica, kølskab Wasco, opvaskemaskine Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Assensvej 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsverdi, grundverdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsverdiskat 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 i 2024 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 i 2024.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: TRæpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: TRæpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + E

Adresse: Assensvej 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	3.578	Kontantpris		995.000
Grundskyld	kr.	1.978	Tinglysningsafgift af skødet		7.850
Renovation, anslået	kr.	3.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået		4.945
Andre offentlige afgifter, anslået	kr.	100	I alt		1.007.795
Skorstensfejning, anslået	kr.	895			
Husforsikring, anslået	kr.	7.500			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.851			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.344 md. / 52.131 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 09.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 911.200

Nr. 4: hovedstol kr. 204.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 boligsnak.

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.