



REAL

Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	346
Kontantpris	5.995.000	Værelser	9
Ejerudgift	1.554	Grund m2	6.726
Byggear/ombygget	1840/1940	Energimærke	E

Sagsnr. **541H5334**

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: Søllededvej 36, Sølleded, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

SJÆLDENT UDBUDT PERLE – HELT UNIK, HISTORISK OG RENOVERET PRÆSTEGÅRD MED EN EVENTYRLIG HAVE

Nu har I en hel unik mulighed for at købe denne helt særlige ejendom, Sølleded gl. præstegård, en af kun tre arkitekttegnede præstegårde på Fyn opført i 1840. Her mærker I historiens vingesus overalt: gamle træer med flere hundrede år på bagen, Sølleded kirke som nabo og en atmosfære der emmer af ro og dybde. Men selvom alt her ånder af historie, er huset langt fra et levn fra fortiden. Det er gennemrenoveret i nyklassicistisk stil og står lyst, lækkert og med en helt særlig sjæl.

Sølleded er en mindre landsby med forsamlingshus og en skolebus der stopper ved vejen. I er kun 4 km fra Glamsbjerg hvor I finder alt til hverdagen, skole, institutioner, gymnasium, lægehus og gode indkøbsmuligheder, der er desuden kun 10 km til Assens – Hårby og Aarup. Og motorvejen når I på 20 minutter.

Når I kører op ad den store indkørsel mod huset, mærker I straks at I er et helt særligt sted. Haven folder sig ud i frodigt flor, med blomster og smukt klippede buske. Ejendommen ligger højt og giver en vidunderlig udsigt over landskabet, og indenfor fornemmer I straks, hvordan renoveringen er sket med respekt for husets oprindelige sjæl og charme. Smukke lofter, flotte gulve og originale detaljer smelter sammen med lyse vægge og moderne komfort.

Fra forgangen fører glasdøre jer videre ind i huset. I stueplan der bl.a. består af et stort rum, som byder på varme og hygge, ikke mindst takket være brændeovnen, her er også god plads til aktiviteter. På stueplan finder I desuden et lyst gæstetoilet, to værelser samt et bryggers med god plads til vaskefaciliteter.

Fra en lille hyggelig hall, fører hovedtrappen jer op til 1. sal. Her kommer I til to stuer en suite, den ene med brændeovn, og en dejlig spisesstue med udgang til en altan, der åbner op mod den storslåede udsigt til haven og den fynske natur, som også ses gennem de mange vinduer i 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: Jesper Hviid



Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025

Fra spisestuen, går man direkte ind i et dejligt Sønderborg køkken, som forener det moderne med charmen fra det klassiske landkøkken. Derudover er der et flot nyt badeværelse og et stort soveværelse med garderobe, og et dejligt lyst gæsteværelse.

I sidehuset finder i en garage og to små værkstedsrum, derudover en stemningsfuld "sommerstue" med dobbeltdør ud til haven, hvor I kommer helt tæt på husets helt store attraktion, nemlig haven. I havekredse er dette en berømt have, besøgt af mange. Haven er anlagt med omtanke og kærlighed for hver detalje. Her er klatreroser i æbletræer, og smukt bunddække, der holder ukrudtet væk. Haven byder på små oaser med plads til hygge, hvile og fredelige stunder. Midt i haven står en glaspavillon fra Classica House, nøje udvalgt fordi den falder i et med haven, og lader jer nyde naturen hele året.

Lyder denne helt fantastiske ejendom som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025



Stue



Stue



Stue



Entré



Kontor



Hall

Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025



Repos



Soveværelse



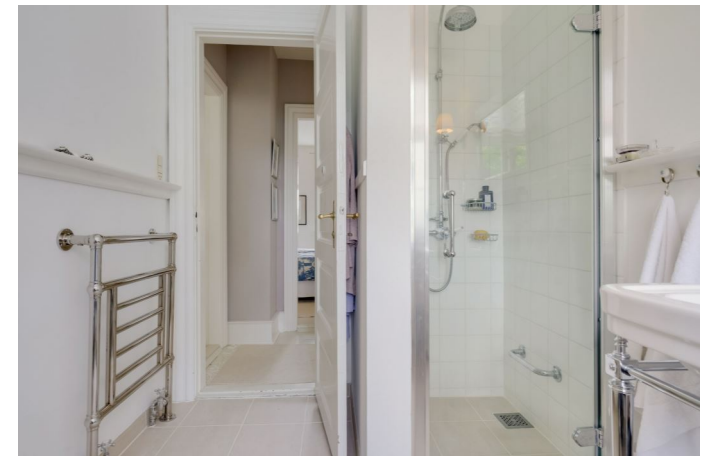
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025



Toilet



Baggang



Andet



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025



Have



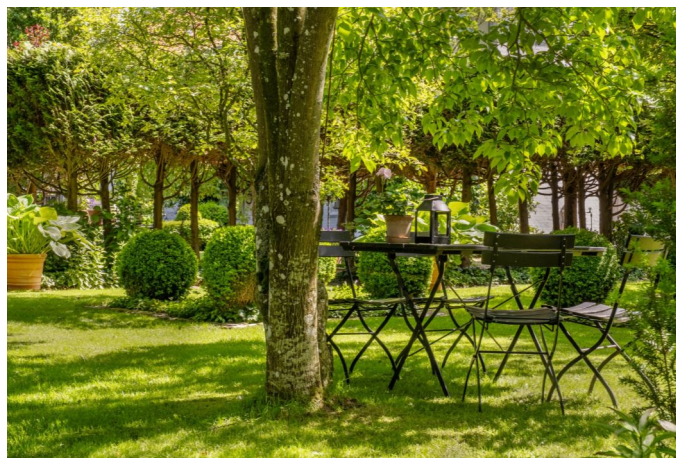
Have



Have



Have



Have

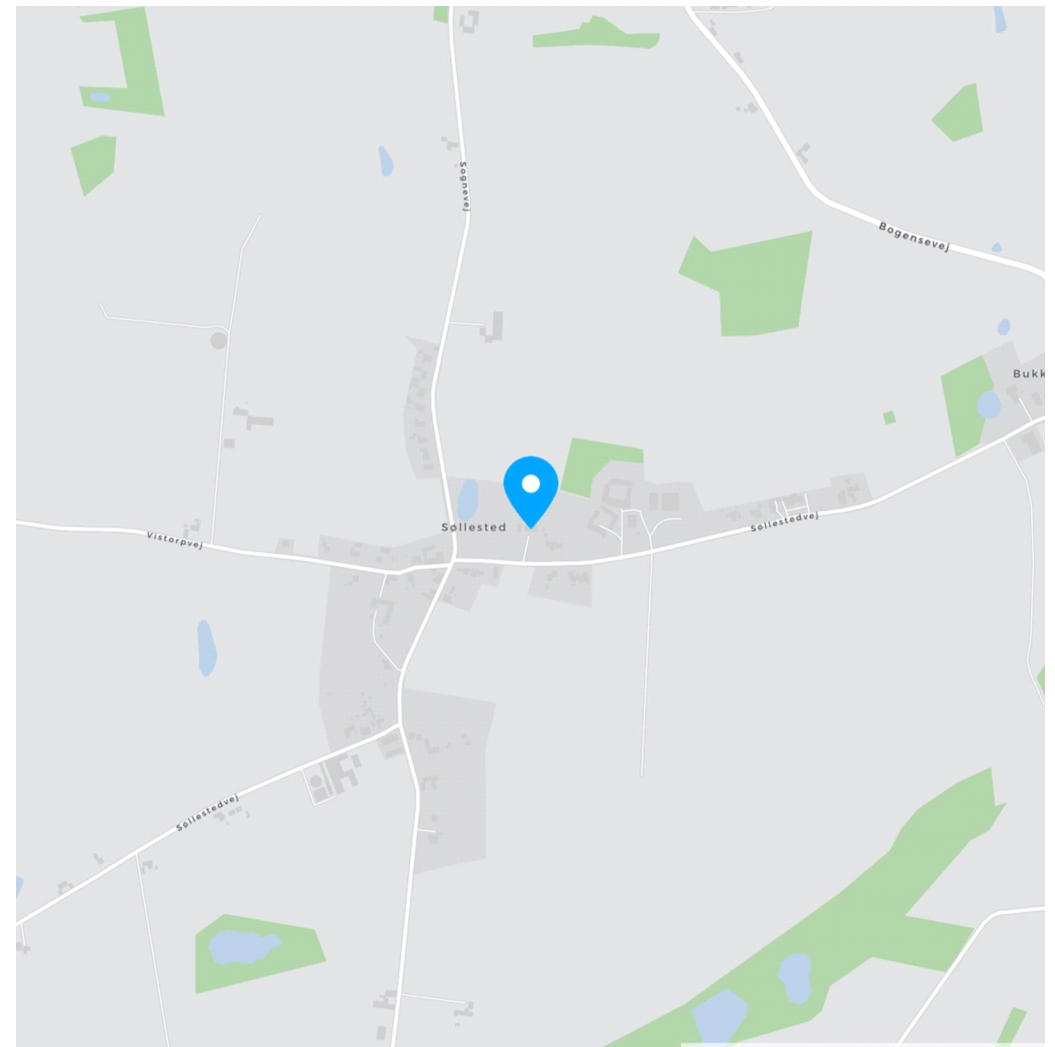


Have

Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025





Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1 ac Søllested By, Søllested
BFE-nr.:	2694243
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentligvej vej + Privat vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1840/1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	972.000 kr.
Grundværdi:	319.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	777.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	255.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	6.726 m ²
Boligareal i alt:	346 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	65 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. 05.10.1933 lbnr. 913987-39 Tillægstekst Dok om master mv Filnavn: 39_B_40
Nr. 2 lyst d. 17.12.1953 lbnr. 913988-39 Tillægstekst Dok om fredning Rettelig lyst 07.02.1953 Filnavn: 39_B_40
Nr. 3 lyst d. 22.05.1963 lbnr. 913989-39 Tillægstekst Dok om vindmøller mv Filnavn: 39_B_40

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

SO01 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Forsyningsforbud

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Thermex), Komfur (ILVE), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 86.800 Forbrug: 5.293,60 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne (2 stk.)
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2024 haft et forbrug på 3.033 m3 naturgas.

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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende ud til privat 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovne (2 stk.) skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.966	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	2.858	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.000
Husforsikring	kr.	6.573	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Skorstensfejer	kr.	666	I alt	kr.	6.051.850
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	183			

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

18.644

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.419 md./ 377.028 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.295 md./ 303.545 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: 03.12.2025
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: Søllestedvej 36, Søllested, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 541H5334
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 03.12.2025

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

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