

Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**107**
Kontant	**1.445.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.514**	Grund m²	**825**
Byggeår	**1978**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **540G7024**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000
Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514
Dato: 09.11.2026



DEJLIGT MODERNISERET ETPLANSVILLA I ROLIGT VÆNGE

For enden af et roligt og børnevenligt vænge i Skallebølle finder du dette hyggeligt hus på 107 boligkvadratmeter. Her kommer du til at bo i et område med gode naboer og leg på vejen. I Skallebølle har du gode handlemuligheder, børnehuse og blot 4 km til den nærmeste skole. Du har desuden kun 20 minutter i bil til centrum af Odense og nem adgang til motorvejen, der forbinder dig hurtigt til resten af landet. Her får du en tilbagetrukket og rolig tilværelse med en central placering på Fyn.

I husets flisebelagte indkørsel ligger en carport og skur, hvor der er plads til cykler og haveredskaber.

Du kommer ind i en lys og rummelig entré med smukke trægulve og moderne interiør. Her er en praktisk indretning med indbyggede skabe til overtøj og sko, god bord- og siddeplads, samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Fra entréen ligger køkkenet på højre hånd, mens du kan fortsætte ud i fordelingsgangen, der åbner op til badeværelset, to værelser, et soveværelse, samt stue og køkken.

Badeværelset er holdt i en enkel og venlig stil med lyse klinker og møbler. Der er toilet, bruseniche og tænkt praktisk med god plads til håndklæder og hverdagens småting.

Værelser og soveværelse har alle en alsidig størrelse, der gør dem anvendelige til både børne-, forældre-, gæsteværelse og kontor. Soveværelset og det ene værelse er desuden indrettet med indbygget skabsplads, hvilket udnytter pladsen optimalt. Fælles fremstår de alle lyse og indbydende.

Tilbage i gangen kan du nu træde ind i stuen, der også åbner op til køkkenet. Køkkenet har en enkel og ligetil indretning, der tillader at sætte dit eget præg på det lyse kanvas. Der er god arbejdsplads, og den effektive og praktiske placering i forhold til entréen gør det nemt i hverdagen med børn.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 09.11.2026

I stuen er hyggen i fokus, og der er en dejlig hjemlig atmosfære. Her er plads til at indrette sig med spisestue og sofahygge. Den åbne overgang mellem de to rum tillader nærvær og samtale, mens nogle laver mad, og andre laver lektier eller hygger i sofaen. Rummet føles derved større, og man undgår fornemmelsen af adskilte zoner.

Fra stuen kan du nu træde ud på terrassen, der ligger i sydlig retning. Dette betyder, at du her er beriget med solen det meste af dagen. Her er husets samlingspunkt i sommermånederne, hvor terrassen kan danne ramme om grillhygge med familien eller et dejligt koldt glas med venner.

Haven er overskuelig og ligetil. Den store plæne opfordrer til løb, boldspil og leg for de mindste, mens den er dejlig nem at holde for de voksne.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 09.11.2026







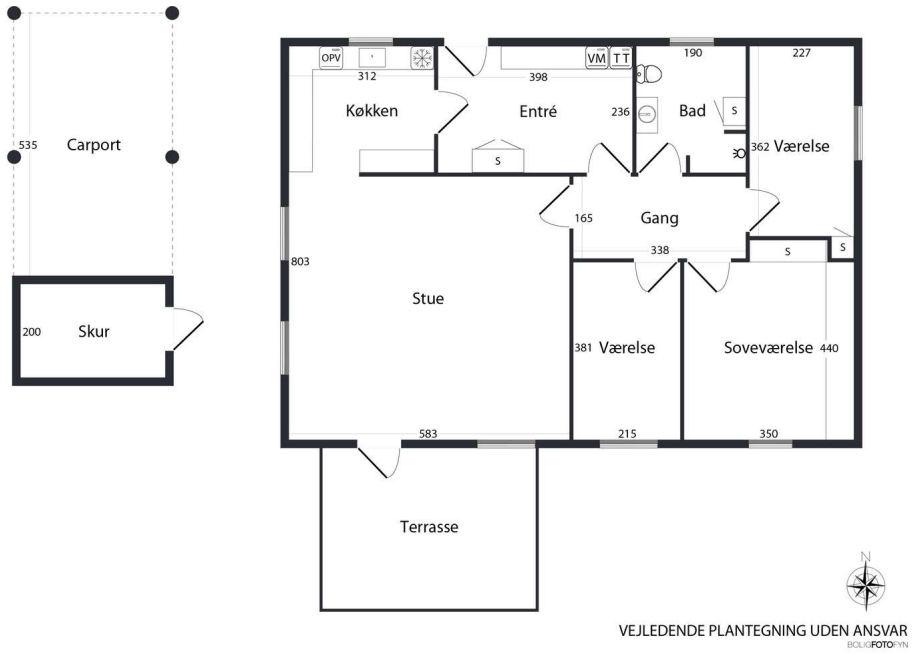

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

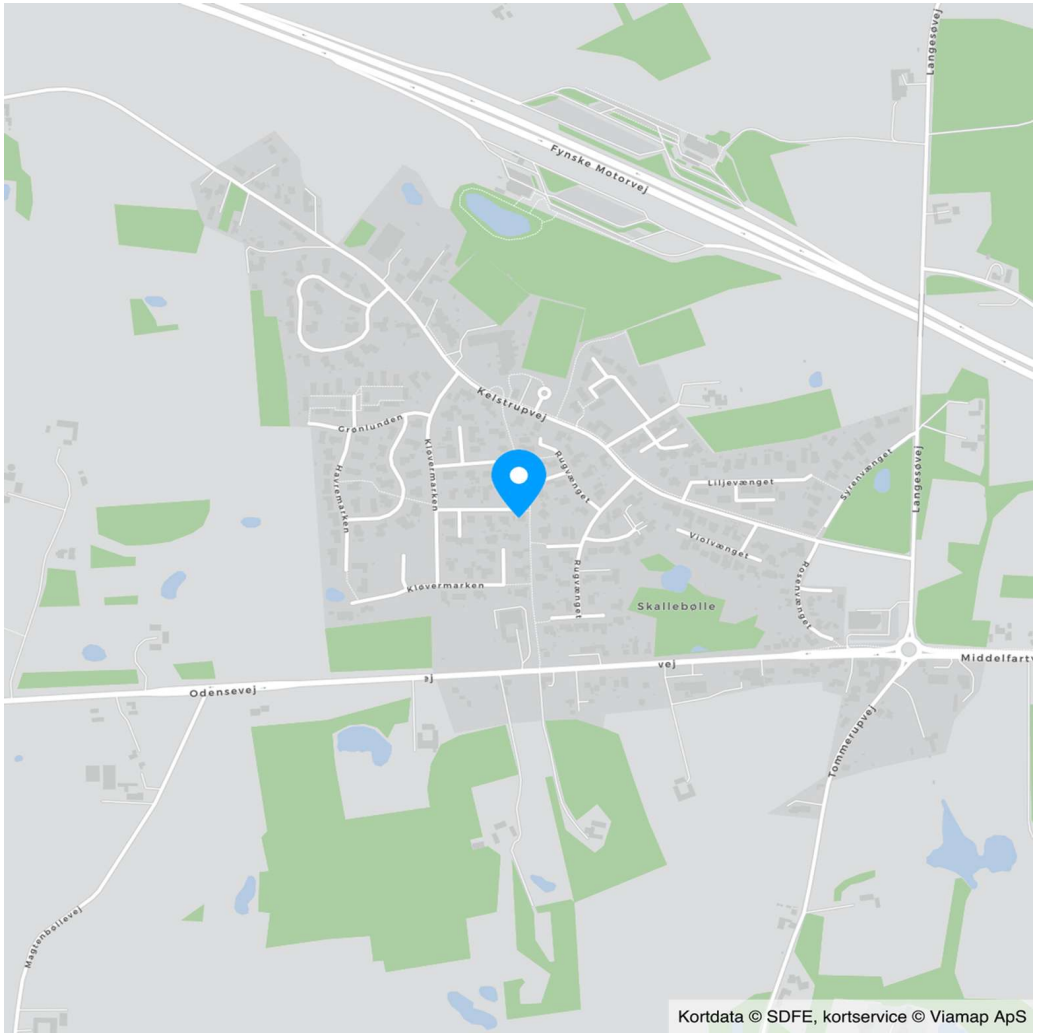
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 09.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	3bf Skallebølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2637331
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	773.000
Grundværdi:	291.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	618.400
Grundlag for grundskyld:	232.800

Arealer**

Grundareal:	825 m²
Boligareal i alt:	107 m²

Øvrige arealer:

Carport:	20 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.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 23.04.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer
Kommuneplan 2.2.B.43 - Boligområde ved Kløvermarken, Rugvænget og Kelstrupvej

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
SL01 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud om at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 09.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.154
Grundskyld	kr.	2.607
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	129
Husforsikring	kr.	8.508
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.170

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.445.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	1.463.196

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg Kontantpris: kr. 1.445.000	Sagsnr.: 540G7024 Ejerudgift/md.: kr. 1.514	Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 14.522
Nr. 3: hovedstol kr. 217.000
Nr. 4: hovedstol kr. 638.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.