Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**230**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.500**	Grund m²	**904**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **540W7105**

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026

FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR UDSIGTSEJENDOM, BELIGGENDE I LUKKET VÆNGE – OPFØRT I 2007

For enden af lukket vænge byder Lyngmosen 5 dig velkommen i gode og børnevenlige omgivelser. Det er et nyere opført område fra midten af 00érne. Du kommer tæt på legeplads, gode stisystemer og ikke mindst det skønne sammenhold der er i Andebølle, som blev kåret til "Årets landsby" i 2016.

Her får du hele 230 velindrettede boligkvadratmeter, med den skønneste udsigt til nyere opgravet sø og åbne vidder/eng.

Boligen er en fin rødstensejendom, der indeholder mange muligheder, om end man vil flytte direkte ind, eller man vil sætte eget præg og have indflydelse på planløsningen.

I dag er ejendommen indrettet med en fin og rummelig fliseentré med trappe op til 1.salen. Derudover byder stueplanet på tre gode værelser, pænt og lyst badeværelse med bruseniche og klargjort til spa, stort køkken/alrum med terrassedør ud til haven. Køkken/alrummet giver mulighed for både at have spiseafdeling, samt tv-hygge afdeling. Ønsker man mere plads i alrummet, er det muligt at tillægge det ene værelse, så der er ekstra god plads. Afslutningsvis har stueplanet et praktisk bryggers med egen indgang og her er både grovvask, samt plads til vaskefaciliteter.

1. salen byder på en stor og rummelig stue, med udgang til overdækket terrasse/svalegang. Stuen kunne efter behov inddeles til ekstra værelser. Herudover er der to gode værelser, samt et mindre rum, hvor der kunne etableres bad/toilet, da det ligger over det andet badeværelse.

Til ejendommen får du en skøn og overskuelig have, med en helt fantastisk udsigt. Haven er hovedsageligt anlagt med græs og fliser, hvilket gør den nem at vedligeholde.

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg	Sagsnr.: 540W7105	Dato: 13.04.2026
Kontantpris: kr. 1.495.000	Ejerudgift/md.: kr. 1.500	

Alt i alt er dette en ejendom, hvor du får ekstremt meget bolig for pengene. Den byder i dag på hele 5 soveværelser og 2 stuer/alrum, men som alt efter, hvilket behov du har, kan ændres med relativt få midler.

En ejendom der skal opleves, for at se hvad både boligen og området har at tilbyde. – Boligen står tom, så det er muligt med en hurtig overtagelse. Kontakt os for en fremvisning!

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026

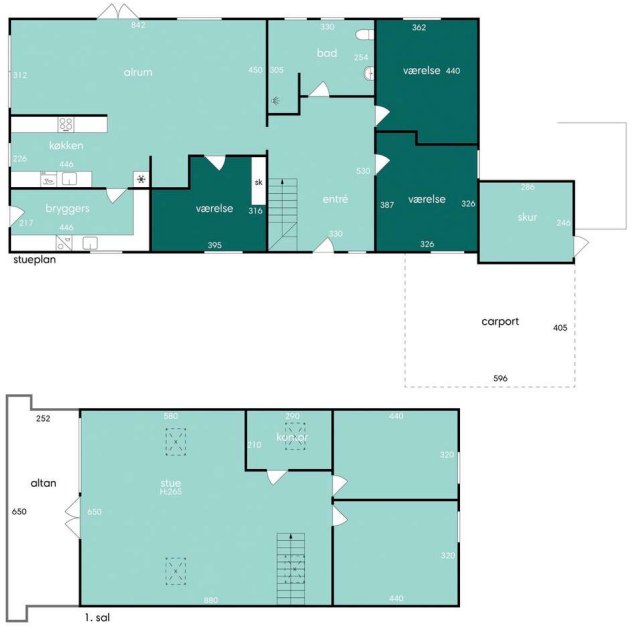
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

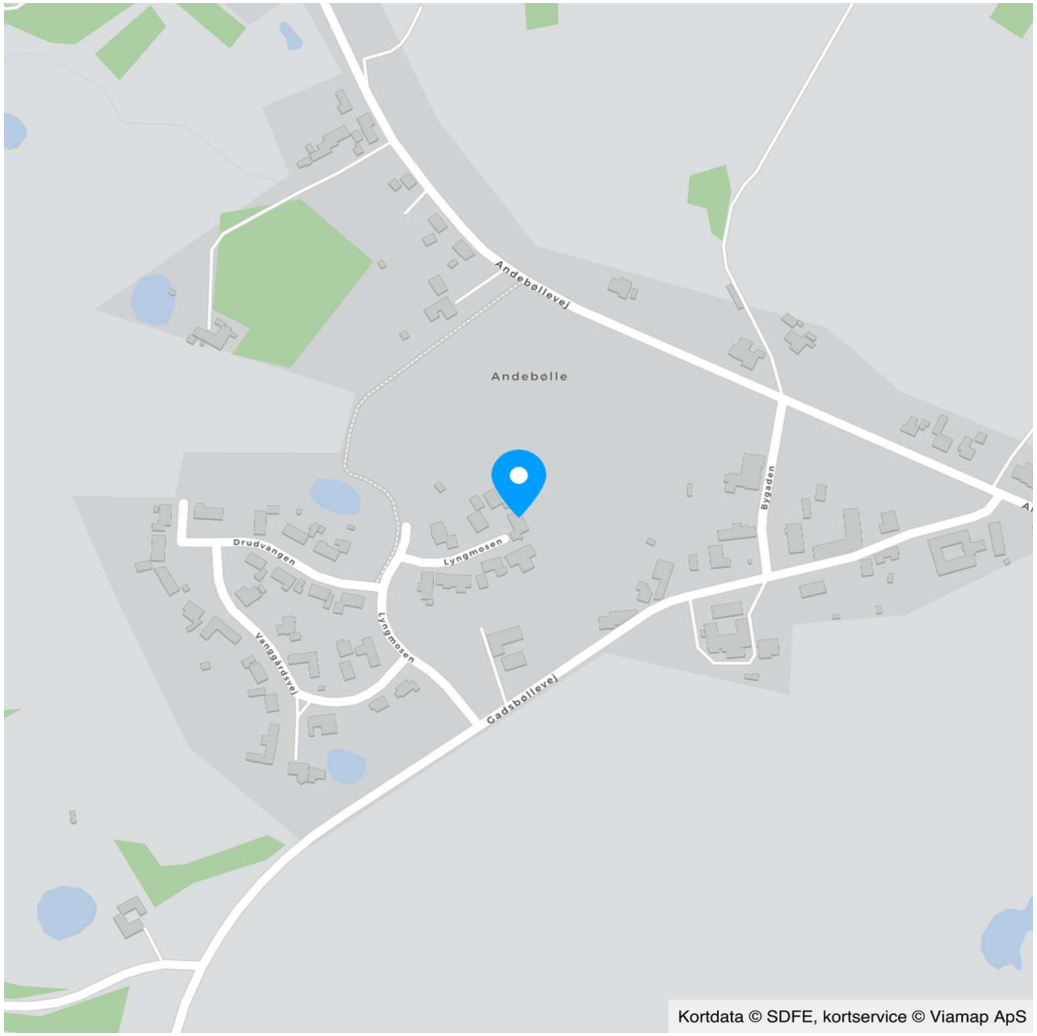
Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026



vejledende tegning uden ansvar



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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	3au Andebølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2634015
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.013.000
Grundværdi:	316.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.610.400
Grundlag for grundskyld:	252.800

Arealer**

Grundareal:	904 m^2
Boligareal i alt:	230 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	40 m^2

** 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 2.2.B.60 - Boligområde Andebølleudstykningen
Lokalplan B10.1 - Boligområde i Andebølle

Anvendelsesbegrænsninger
Spildevandsplaner:
AN09 - overfladevandskloakeret (der afledes kun overfladevand)
AN02 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:
Ingen

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

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Køleskab (Wasco), Opvaskemaskine (Whirlpool).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.476 Forbrug: 1.402 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 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 B

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 uvedk-ommende.

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213
Grundskyld	kr.	2.831
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	153
Husforsikring	kr.	3.034
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.004

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.219
I alt	kr.	1.519.069

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 540W7105 Ejerudgift/md.: kr. 1.500	Dato: 13.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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.