

Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**2.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.383**	Grund m^2	**785**
Byggeår	**1977**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **541H7134**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026



LYS, INDBYDENDE OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR VILLAA, BELLIGGENDE PÅ LUKKET VÆNGE, CENTRALT I VISSENBJERG

På et roligt, lukket vænge centralt i Vissenbjerg finder du denne velindrettede villa på 132 m². Boligen ligger på et familieprægeт vænge og er perfekt til dig, der ønsker en tryg base tæt på både hverdagens fornødenheder og naturen. Her er skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøb lige i nærheden, og samtidig er Odense kun en kort køretur væk.

Villaen præsenterer sig flot med lyst pudset facade og blå vinduesrammer, der giver huset karakter. Huset har gennemgået en totalrenovering i nyere tid og står derfor fuldstændig indflytningsklart.

Bilen parkerer du nemt i indkørslen eller i carporten, hvor du også finder et praktisk skur til opbevaring af cykler, haveredskaber og meget mere.

Indenfor bydes du velkommen i en lys entré med kig hele vejen gennem huset og ud til haven. Her fornemmer du straks det gennemgående lysindfald, som er et kendetegn for boligen. Gulvet i varme trænuancer går igen i det meste af huset og skaber en rolig og harmonisk sammenhæng. Fra entréen er der adgang til et stilrent badeværelse med dobbeltbrus - samt videre adgang til soveværelset. Derudover åbner entréen op til den store stue, som er hjemmets naturlige samlingspunkt.

Stuen er lys og rummelig med et stort vinduesparti mod haven, som trækker omgivelserne helt ind i rummet. Her kan du nyde udsigten til haven, følge årstidernes skiften og holde øje med børnene, der leger udenfor. Selvom huset er så godt isoleret, at der ikke er behov for ekstra opvarmning, bidrager biopejsen med ren hygge i de mørke måneder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og skaber et naturligt flow mellem madlavning og samvær. Køkkenet, som er fra Designa, fremstår i et elegant design med hvide fronter og træ-detaljer, og køkkenøen med barstole indbyder til hyggelige stunder, mens der kokkereres.

Derudover byder boligen, udover soveværelset, på yderligere to gode værelser i næsten samme størrelse, et gæstetoilet samt et bryggers i samme stil som køkkenet og med egen indgang.

Fra stuen er der direkte udgang til en overdækket, vestvendt fliseterrasse med god plads til lo-ungemøbler, spisebord, grill og grønne krukker. Terrassen bliver en naturlig forlængelse af boligen, hvor du kan nyde lange sommeraftener, rolige weekender og hyggelige stunder - også når vejret ikke er helt med dig. Det klare tag lukker masser af lys ind, både på terrassen og i stuen. Haven er primært anlagt med græsplæne og er derfor nem at holde. Her er dog blom-sterbede, lidt buske og træer og flere pladser, hvor du kan fange solens lune i løbet af dagen. Samtidig giver den gode plads i haven mulighed for leg, afslapning - eller for at skabe din helt egen grønne oase, hvis du har lyst til at sætte dit personlige præg.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026









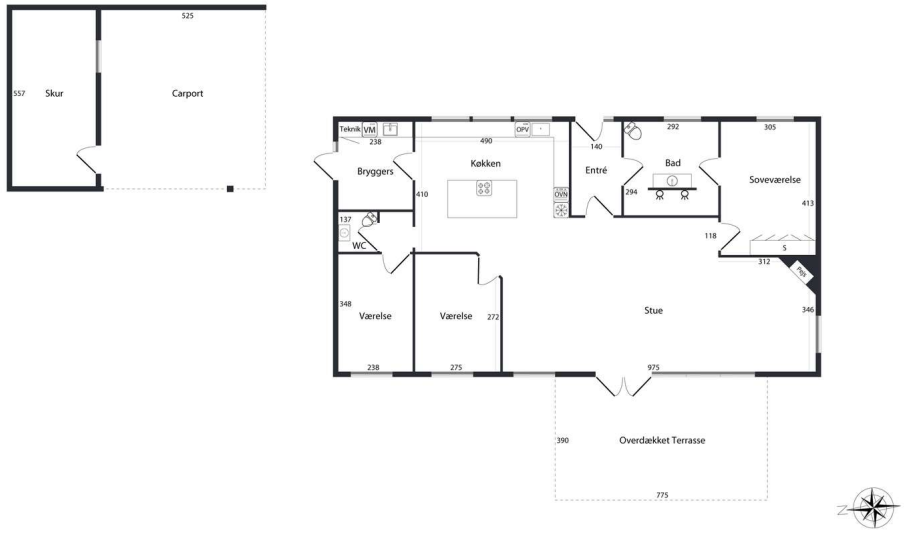
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

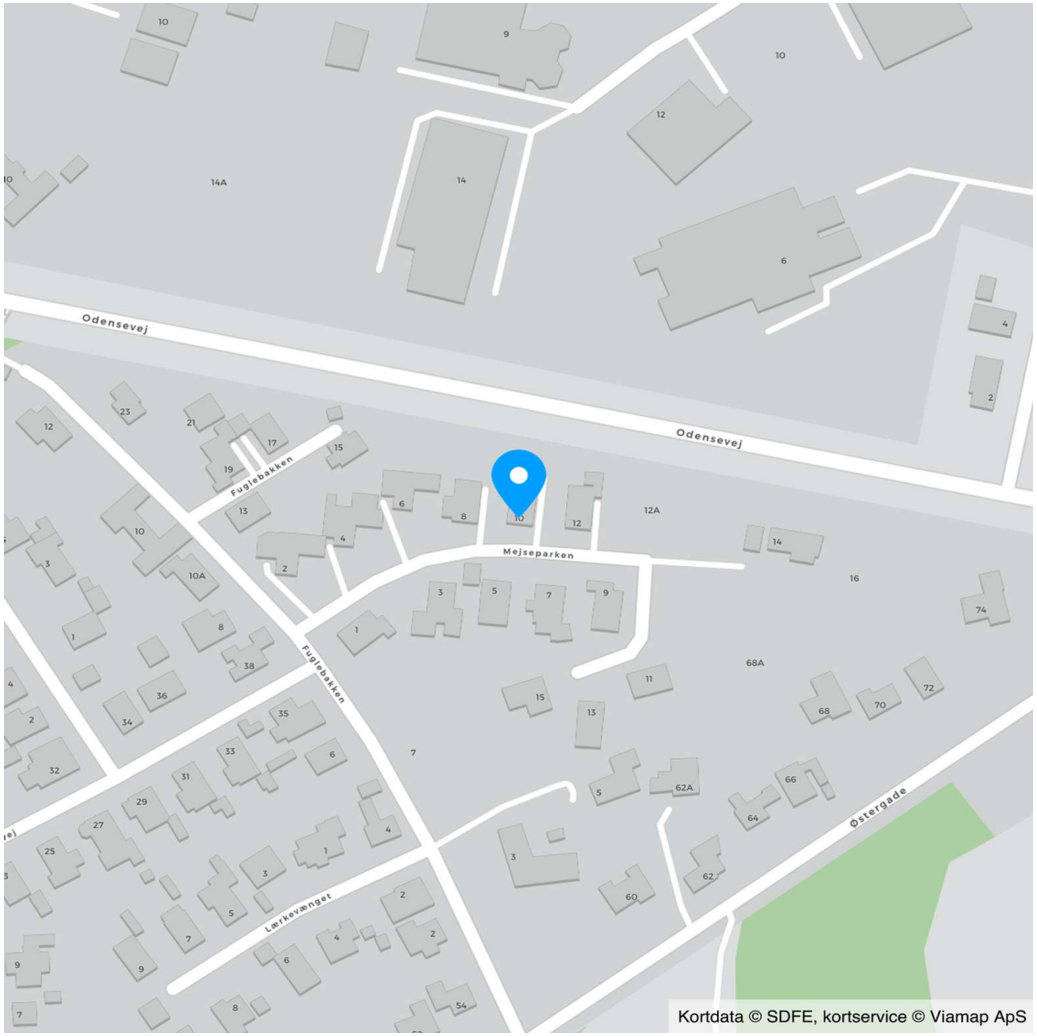
Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	6y Kelstrup By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2636284
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.136.000
Grundværdi:	351.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	908.800
Grundlag for grundskyld:	280.800

Arealer**

Grundareal:	785 m^2
Boligareal i alt:	132 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	50 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.

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 19.04.1958 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 28.06.1966 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1AÆ,1BE
- Nr. 3: 16.02.1971 - Dok om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv, forbud mod adgang til hovedlandevej
- Nr. 4: 02.10.1974 - Dok om jordvold og skråning mm
- Nr. 5: 21.04.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 26.04.1979 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer
Kommuneplan 2.2.B.2 - Boligområde Fuglebakken, Østergade og Østervang

Anvendelsesbegrænsninger
Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplan:
VI49 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme (gammel elvarme)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.900 Forbrug: 73 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Biopejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Separatkloakering
I henhold til ejendomsdatarapporten og oplysning fra Assens Kommune skal ejendommen separatkloakeres, således at spildevand og overfladevand efterfølgende løber i hver sin ledning.

Årstal for planlagt ændring af status: 2027.
Årstal for planlagt ikrafttrædelse: 2027.

Køber må derfor forvente omkostninger hertil.

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.635
Grundskyld	kr.	3.145
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	156
Husforsikring	kr.	4.884
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.593

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	2.420.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., 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 Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Mejseparken 10, 5492 Vissenbjerg Kontantpris: kr. 2.395.000	Sagsnr.: 541H7134 Ejerudgift/md.: kr. 1.383	Dato: 20.11.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.869.000
Nr. 8: hovedstol kr. 387.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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