



**REAL**

## Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>230</b>
Kontant	<b>2.645.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.063</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.609</b>
Byggeår/ombygget	<b>1800/2004</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **540W7029**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://www.realmæglerne.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: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026



### **EN HELT UNIK PERLE AF EN EJENDOM, BELIGGENDE PÅ STOR GRUND LIGE OP TIL SKOVEN, HELT CENTRALT I VISSENBJERG**

#### **Charmerende og hyggelig ejendom centralt i Vissenbjerg**

Skoven ligger til den ene side, og til den anden har man alle Vissenbjergs mange tilbud. Beliggenheden er med andre ord en kombination af by og natur, og selve den charmerende ejendom, der toner frem med en solgul facade og masser af stemning, er både overordentligt velholdt og særdeles velindrettet. Stedet er renoveret ad flere omgange siden 1985, og den fine blanding af det oprindelige og det moderne er med til at skabe en helt særlig fornemmelse.

#### **En harmonisk bolig**

Ejendommen så første gang dagens lys i år 1800 og var i fordums tid en af de oprindelige gårde i området, hvoraf Vissenbjergs kvarterer er udstykket. Det er åbenlyst, at der er sket meget, siden dengang en del af den nuværende bolig var indrettet som stald, men alligevel understreger de mange finesser, eksempelvis de blotlagte bjælker under lofterne, den helt specielle stemning.

Det er faktisk muligt endnu i dag at se præcis, hvor skellet mellem stalden og boligen gik ved at følge de synlige loftsbjælker i køkkenet. I dag er det imidlertid ikke kvæg og heste, der er står under tagkonstruktionen, i dag er det et nydeligt og funktionelt køkken med bordplader af træ og granit foruden en rummelig spiseafdeling, som ledsages af et fremragende lysindfald, man finder.

#### **Indretningen og den solrige have**

Boligens velkomponerede planløsning består også af en stor stue. Her er en brændeovn med til at fremhæve den hyggelige stemning, og ligesom i alrummet er der et behageligt lysindfald, der kommer ind ad de sprossede ruder.

#### 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



---

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

---

Det samlede beboelsesareal er på 230 kvadratmeter, og i stueplan er der på hver side af de to opholdsrum en afdeling. På den vestlige side er der et badeværelse og et viktualierum, og i den østvendte fløj er der endnu et badeværelse og et stort kontor. Fra sidstnævnte afsnit leder en svungen trappe til førstesalen, hvor man tilgodeses af to værelser og en repos.

Husets gode planløsning udmærker sig endvidere ved at skabe en god forbindelse til den frodige have. På hele den ene side af villaen er der anlagt fliseterrasser, og stedvist er også overdækkede arealer. Grunden er stor, men ikke desto mindre ganske overkommelig at passe, ligesom man ved indkørslen råder over en carport.

#### **Et fantastisk sted at bo**

Hele den vestlige grænse af grunden er udgjort af skoven. Det er således ikke lige til at glemme, at man bor klos op ad den smukke natur, og det er på samme vis ingen sag at komme ud og opleve det fine dyreliv, årstidernes skiftende farver og en masse fred og ro. Rundt omkring Vissenbjerg er der ligeledes flere steder, hvor naturen og terrænet er særdeles smukt.

På samme tid har man nemt til snart sagt alt, hvad der er brug for i hverdagen. Skole og dagligvarebutikker er ganske tæt på, og det samme er tilfældet med børnehaven, vuggestue og dagpleje samt idrætsfaciliteter. Også motorvejen er let tilgængelig, hvorved man kan se frem til korte rejsetider, hvad end man skal mod Odense og Sjælland eller længere vestpå.



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026





Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026





Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

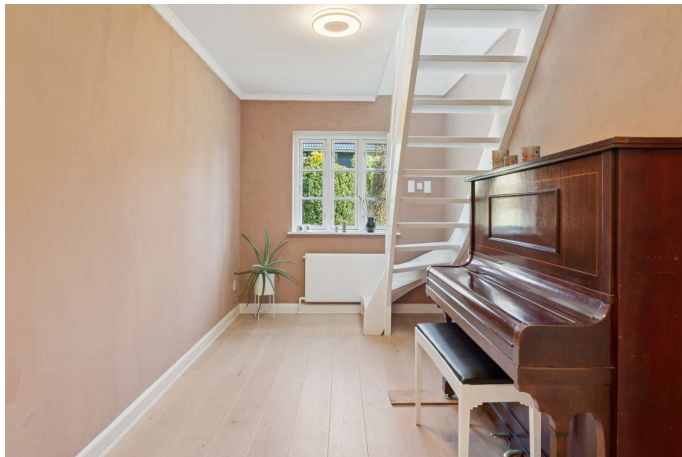




Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

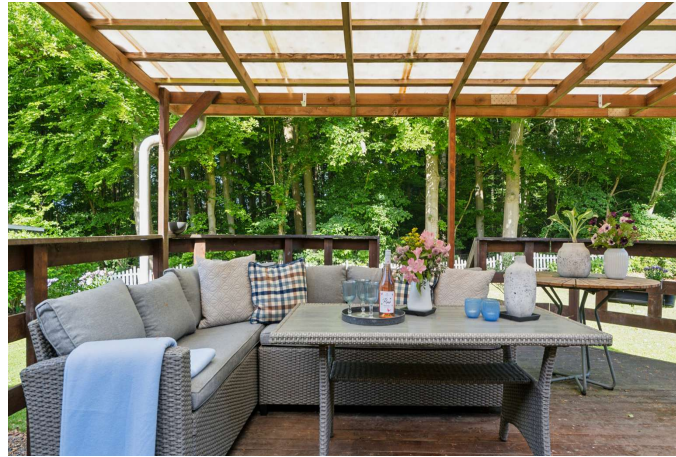




Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026





Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

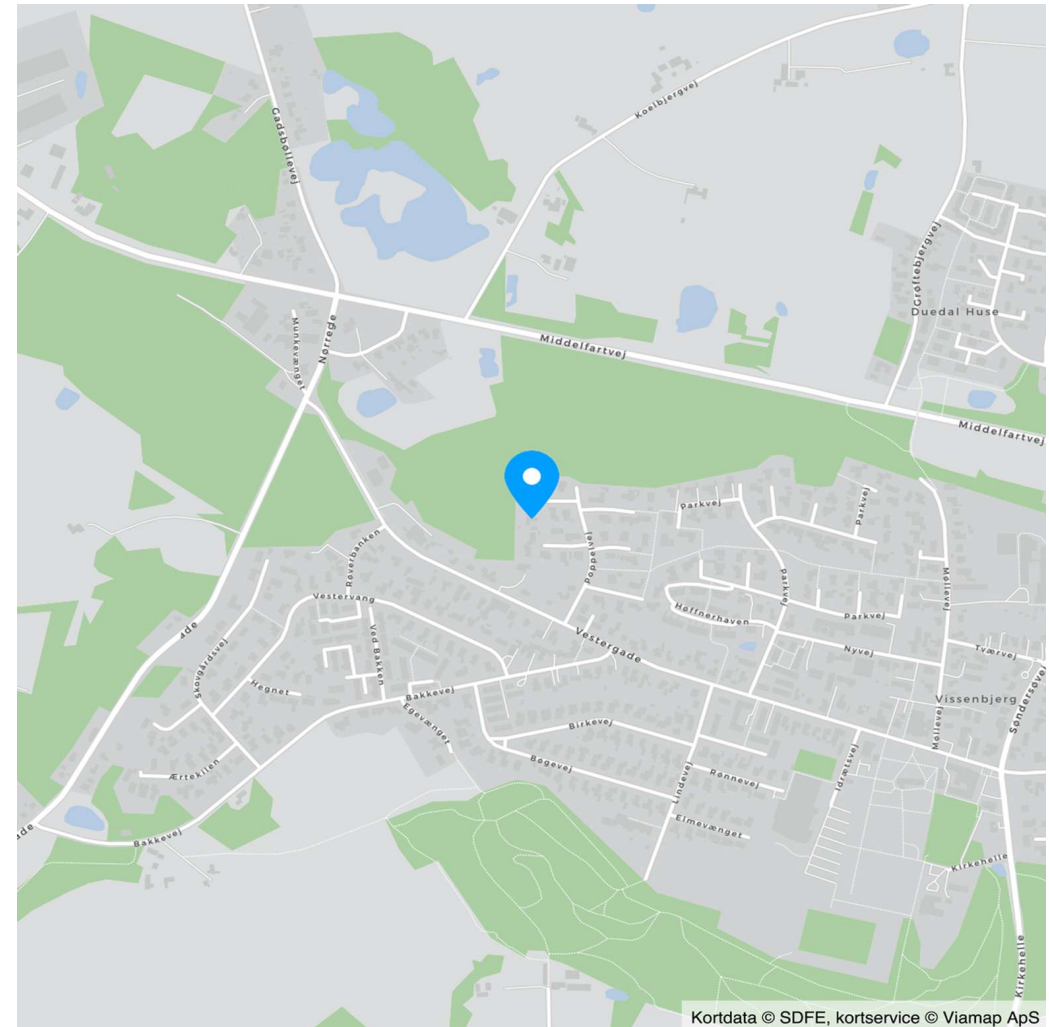
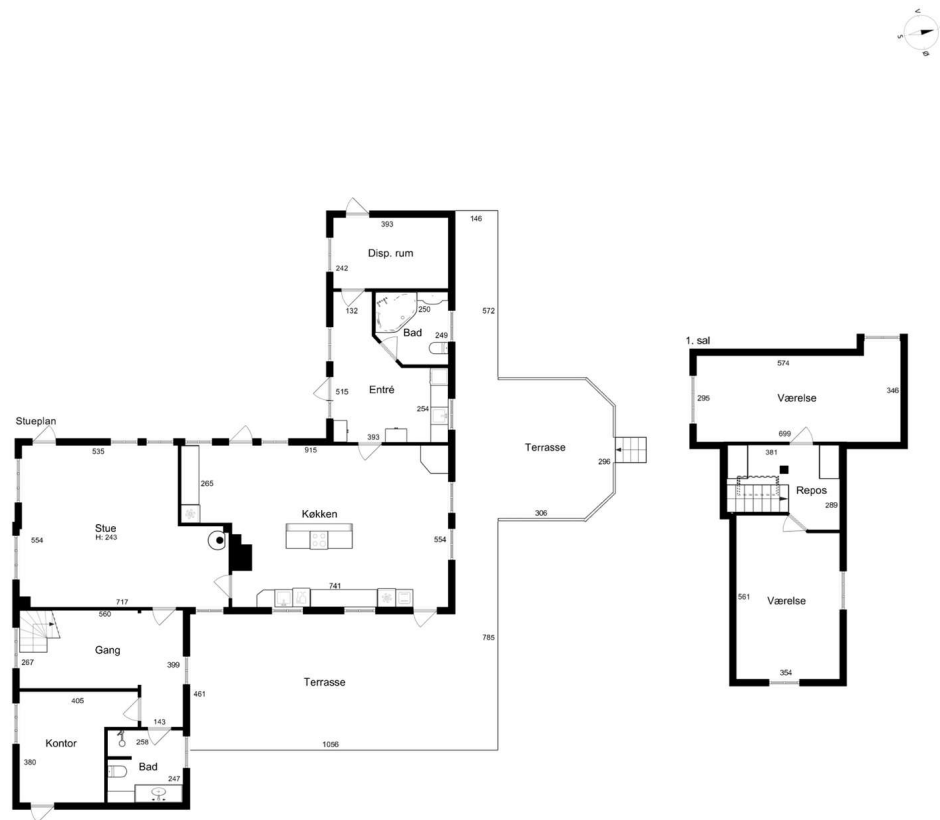




Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026





Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	30c Gadsbølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2635737
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1800/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.691.000
Grundværdi:	641.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.352.800
Grundlag for grundskyld:	512.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.609 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	230 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	13 m <sup>2</sup>
Carport:	59 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.01.1901 - Dok om hegn, hegnsmur mv

**Planer**

Kommuneplan 2.2.B.9 - Boligområde Møllegården Møllevvej Tværvvej  
Lokalplan B3 - Boligområde i Vissenbjerg

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Kombiovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ang. Brændeovn på ejendommen:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 29 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 22.388,60,- jf. årsopgørelsen.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.899	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	5.743	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	2.662.750
Skorstensfejer	kr.	423			
Jordflytning	kr.	28	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	184			
Husforsikring	kr.	7.108			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	24.756		

**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: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 540W7029  
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 21.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.920.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.