



**REAL**

## Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.009</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.141</b>
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **541H7133**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://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: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026



MODERNE OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR FAMILIEVILLA FRA 2023 MED OPTIMAL PLANLØSNING, BELIGGENDE PÅ ROLIGT VÆNGE - NÆR NATUR OG BYLIV

Nu har du mulighed for at bo i denne fantastiske villa bygget i 2023 på 155 m<sup>2</sup>. Villaen er perfekt placeret på et roligt vænge i Vissenbjerg. Her har du alt det nødvendige lige i nærheden: indkøbsmuligheder, daginstitutioner og skole. En kort tur bringer dig til den smukke Røverskov - et yndet sted blandt de lokale til gåture og naturoplevelser. Samtidig har du motorvejen kun fire minutter væk i bil, hvilket gør det nemt at komme hurtigt til både Odense og Jylland.

Villaen ligger fredeligt og godt på en vej, hvor børn kan lære at cykle og hvor man nemt falder i snak med de mange venlige naboer. Når du kører op til huset, mødes du af den nybyggede, stilrene villa og den store indkørsel, hvor der nemt kan holde flere biler. Herfra kan du køre direkte ind i carporten og gå tørskoet ind i huset.

Når du træder ind i entréen, opdager du hurtigt, at alt står knivskarpt. Her er gulvvarme i hele huset, som opvarmes økonomisk med jordvarme, og der er genvex-anlæg. De store, lyse fliser på gulvet giver et elegant udtryk, og den indbyggede bænke er både smuk og praktisk i hverdagen. Fra entréen og fordelingsgangen har du kig ind til husets hjerte; det store køkken-alrum.

I køkken-alrummet fortsætter de flotte fliser. Det smukke køkken fra HTH står smukt med ovn i behagelig arbejdsøjde, en flot bordplade og en køkkenø, der naturligt samler familie og venner omkring madlavningen. I forbindelse med køkkenet ligger et depotrum til opbevaring, så du aldrig kommer til at mangle plads til airfryer, røremaskine eller konserver.

### 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: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026

Spiseområdet har rigeligt plads til et stort spisebord, og gennem de store glasdøre kan du træde direkte ud i haven, så måltider og hygge nemt flyttes udenfor. Og overdækningen giver læ, når vejret ikke helt viser sig fra sin bedste side. Stueområdet har store vinduer der inviterer lyset indenfor og god plads til sofaer og afslapning.

Huset byder på fire gode værelser med smukke gulve og et dejligt lysindfald. Det ene værelse har eget badeværelse og kan derfor fungere som forældresovværelse.

Villaens to moderne badeværelser fra HTH, har begge indbygget bruseniche, væghængt toilet og flotte fliser på gulvene.

Det sidste rum i villaen er bryggerset, hvor du finder vaskesøjle, håndvask og god opbevaring bag de store skydelåger - et praktisk rum i hverdagen.

Udendørs finder du et skur til opbevaring i forbindelse med carporten, og så åbner den store have sig. Fordi terrænet er let kuperet, ligger haven i flere niveauer, hvilket giver den karakter og personlighed. Lige nu er haven nem at holde med en stor græsplæne, hvor der er plads til leg og udeliv. Samtidig kan haven også ses som et blankt lærred for den haveinteresserede, der ønsker at skabe sin egen grønne oase.

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



Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026





Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026

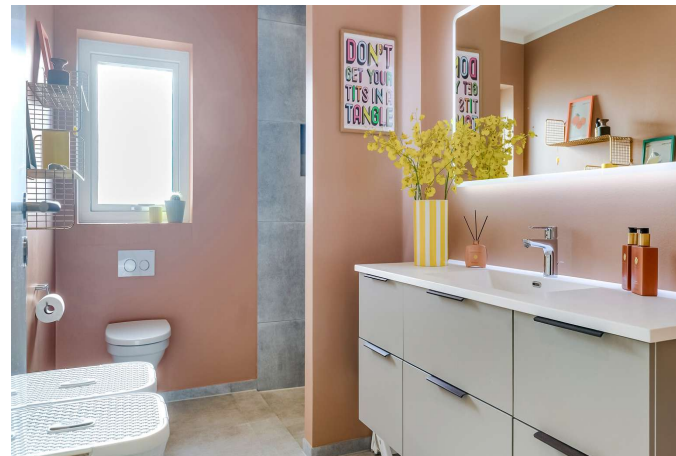
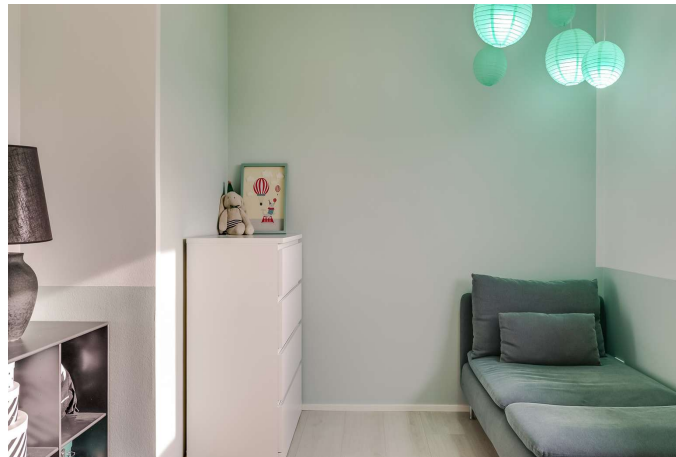




Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026





Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026

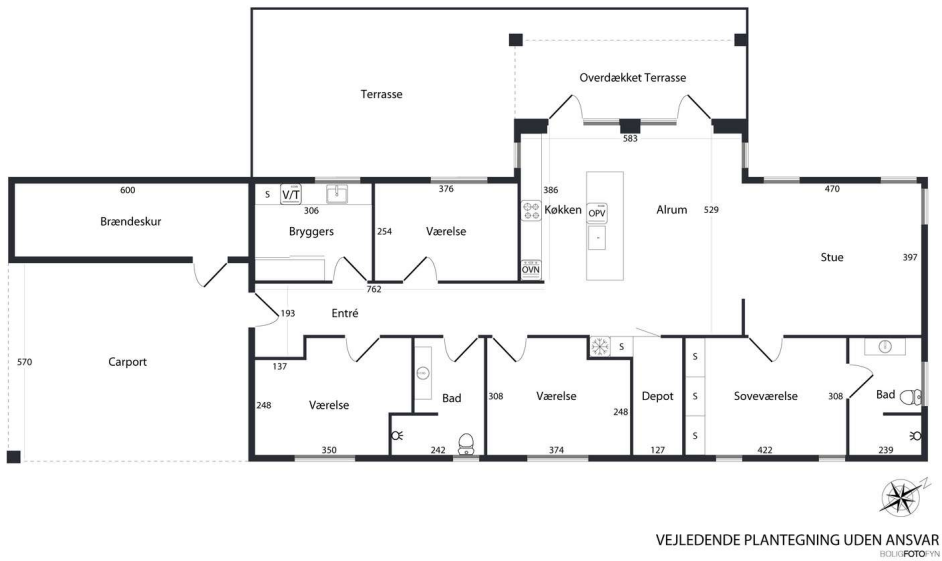




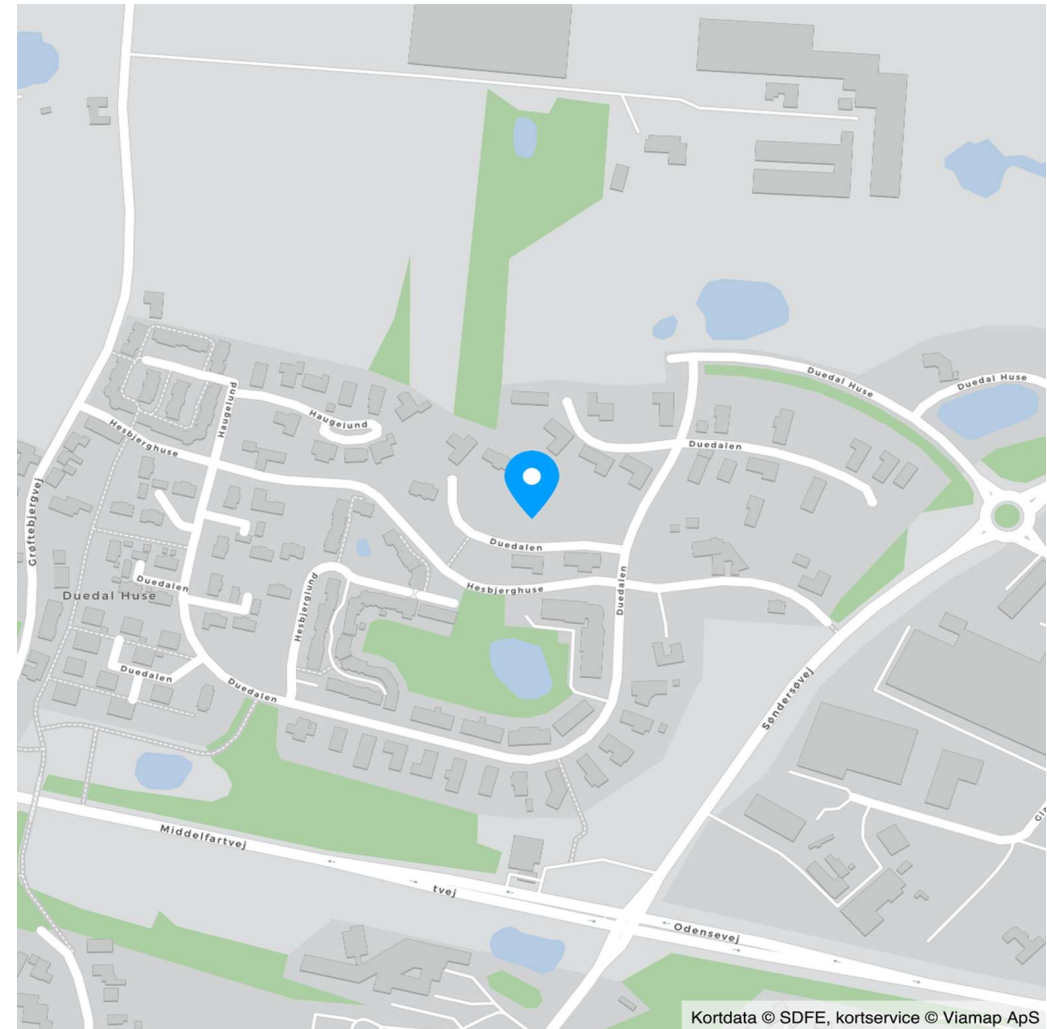
Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTO.VN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 5ar Koelbjerg By, Vissenbjerg  
BFE-nr.: 100034838  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.495.000  
Grundværdi: 450.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.796.000  
Grundlag for grundskyld: 360.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.141 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 14 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 41 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: 22.02.2012 - Bebyggelsespligt, tilbagekøbsret og videresalg

**Planer**

Kommuneplan 2.2.B.10 - Boligområde - Duedal  
Lokalplan B16.6 - Lokalplan B16-6 for et boligområde nord for Duedalen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:

VI20 - 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 elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.400 Forbrug: 1.876 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 salgssopstillingens 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 A2015



Adresse: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.260	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	4.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.750
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr.	3.528.600
Rottebekæmpelse	kr.	169			
Husforsikring	kr.	1.871			
			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	kr.	24.104			

**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: Duedalen 96, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 541H7133  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 09.06.2026

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. 2.800.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 46.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

ejendomsmægler.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Grundejerforening**

Køber er gjort opmærksom på at der jf. lokalplanen skulle etableres en grundejerforening. Sælger oplyser dog at man efter udarbejdelse af lokalplanen besluttede at udlægge Duedalen som offentlig vej, hvorfor der ikke er blevet etableret en grundejerforening. Der er derfor ikke medtaget omkostninger til en grundejerforening i salgsoptillingens ejerudgifter. Hvorvidt det eventuelt i fremtiden besluttet at der skal etableres en grundejerforening er ukendt. Køber vil ikke kunne gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes

# 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