



REAL

Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	1.575.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.302	Grund m ²	712
Byggeår/ombygget	1917/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **540F5397**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026



I naturskønne omgivelser nær Assens finder du denne smukke grå villa blandt marker og natur, der byder på en ro, der er svær at sætte ord på. Den eneste 'larm' du hører her, er fra fuglenes kvinden i den nærliggende skov. Her bor du med gode naboer og tæt ved en gårdbutik, hvor du kan købe kød, æg, mel og meget andet. Og på en kort cykeltur kan du nå Assens' nutidige indkøbsmuligheder, skoler, børneinstitutioner og fritidsaktiviteter.

Villaen på 143 m² er renoveret mellem 2021 og 2025, og resultatet er et hjem, der er lige til at flytte ind i. Rammerne er strømlinede, enkle og varme - skabt til en familie, der vil have plads til at leve.

Træder du ind i entréen, mærker du straks den stemning, boligen byder på: lys, varme og ro. Vinylgulvet i varme trænuancer sætter tonen, mens et stort skab sørger for, at al familiens overtøj kan gemmes diskret af vejen.

Herfra ledes du naturligt ind i den store stue, der ligger i åben forbindelse med køkkenet. Det samme gulv går igen og skaber en smuk sammenhæng mellem rummene. Stuen er aflang og giver gode muligheder for at indrette med sofakrog, spiseområde og måske et legehjørne til børnene eller dit nye yndlingsspot, hvorfra du kan nyde den flotte udsigt over haven og de bagvedliggende marker. Stuen har gulvvarme, så her kan du indrette uden at tage højde for radiatorer.

Køkkenet er indrettet med bordplade i træ, sorte klinker på væggen og hvide fronter - en kombination, der giver rummet karakter uden at råbe op. Ovnene sidder i god arbejds højde, og en køkkenø med siddepladser inviterer til samvær under madlavningen.

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: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026

Fra køkkenet er der adgang til et bryggers med vaskefaciliteter samt til badeværelset, der fremstår elegant og minimalistisk med smukt naturligt lys fra et ovenlysvindue og microcement på gulvet. Her er væghængt toilet, indbyggede skabe, spejl med lys og gulvvarme, der fuldender oplevelsen.

På førstesalen finder du tre gode værelser, hvor det ene har mulighed for en walk-in closet i forlængelse. Værelserne er placeret tæt på hinanden - praktisk i hverdagen og samtidig med plads til privatliv for hele familien.

Udenfor venter en have med flere terrasser. Den vestvendte terrasse i smukt træ er stedet, hvor du kan sætte dig ned efter en lang dag og mærke, hvordan eftermiddagssolen og udsigten over markerne automatisk får dig til at sænke skuldrene. Fra stuen er der direkte adgang til den østvendte terrasse - også i træ - som er helt ideel til dagens første kop kaffe, mens du nyder solopgangen. Haven rummer skønne rammer for både ro, nærvær og udeliv i grønne omgivelser.

Med til huset hører gode to skure og gode muligheder for opbevaring.

Adresse: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026



Have



Have



Udsigt



Terrasse



Køkken



Køkken

Adresse: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Gang



Bryggers

Adresse: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026



Badeværelse



Entré



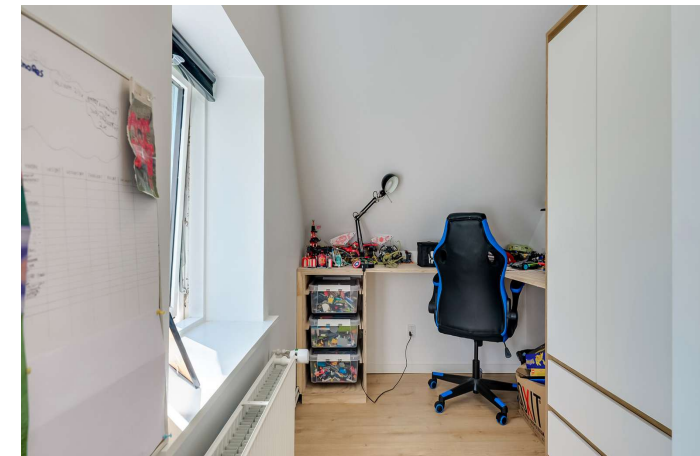
Stue



Værelse



Soveværelse



Værelse



Adresse: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

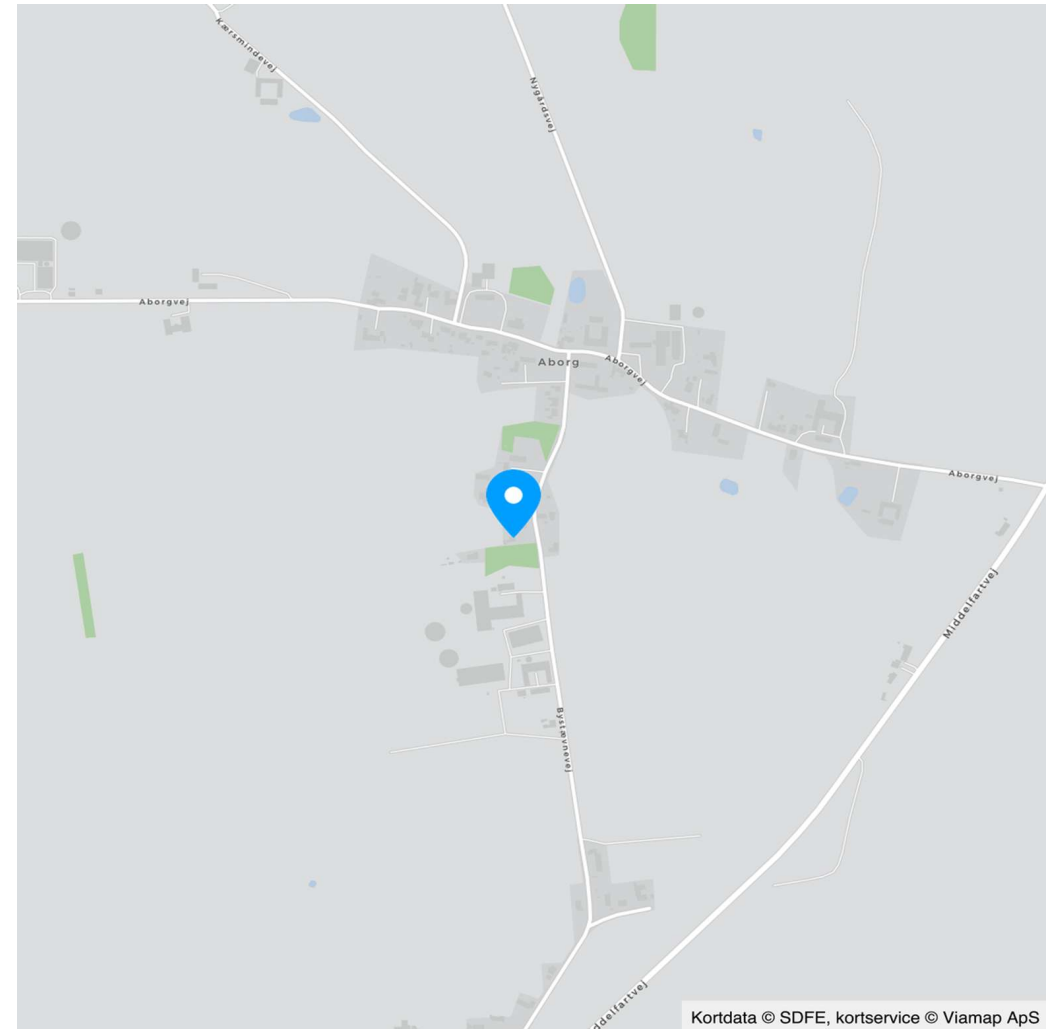
Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
EGLUS.FOTO.FYR

Plantegning





Adresse: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Assens
Matr.nr.: 9o Aborg By, Gamtofte
BFE-nr.: 2685287
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1917/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 657.000
Grundværdi: 179.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 525.600
Grundlag for grundskyld: 143.200

Arealer**

Grundareal: 712 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Carport: 12 m²
Udhus: 8 m²
Udhus: 8 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.06.1943 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 1.2.BE.40 - Aborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Elica, 2022), Kogeplade (Elica, 2022), Ovn (Bosch, 2022), Køle/fryseskab (Samsung, 2021), Opvaskemaskine (Bosch, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026

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: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.805 Forbrug: 4 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energirammeberegning

tillæg af 645 kWh elektricitet - beregnet pris på kr. 1.458

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.681	Kontantpris	kr.	1.575.000
Grundskyld	kr.	1.604	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Skorstensfejer	kr.	1.281	I alt	kr.	1.586.350
Jordflytning	kr.	29	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	121			
Husforsikring	kr.	6.418			
Renovation	kr.	3.496			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.629			

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: Bystævnevej 31, Aborg, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540F5397
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 21.06.2026

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. 440.000
Nr. 3: hovedstol kr. 100.000

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

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.