

REAL



Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.503	Grund m ²	1.774
Byggeår/ombygget	1902/2005	Energimærke	C + C

Sagsnr. **540H7121**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026



SMUK OG CHARMERENDE RØDSTENSEJENDOM MED PLADS TIL HELE FAMILIE OG HOBBYER – BELIGGENDE PÅ STOR GRUND I ROLIGE OMGIVELSER

På den lille landevej, der går gennem landsbyen Nårup, tårner en idyllisk ejendom op i landskabet; Krengerupvej 103 - en klassisk landejendom i røde mursten, omkranset af stenbed med fine små lilla blomster.

Landsbyen Nårup ligger i Assens kommune, ca. 30 minutters kørsel fra Odense centrum og ca. 6 km fra Glamsbjerg, hvor der er flere indkøbsmuligheder, skole og gymnasium. Det er en landsby med borgerforening, der afholder flere arrangementer om året.

Ejendommen byder på 160 veludnyttede kvadratmeter fordelt i en god planløsning. Ved ankomst kører du ind på den store gårdsplads, hvorfra der blot er få skridt hen til en hyggelig terrasse og hoveddøren.

Hovedhuset er fra 1902 og istandsat i 2005 og frem med respekt for husets sjæl og historiske detaljer. Det første rum, du træder ind i, er entreen/ fordelingsgangen med indgang til husets flotte badeværelse, den store stue, køkkenet samt trappen op til 1. salen. Badeværelset der er med loft til kip, har to håndvaske, en stor og rummelig bruseniche og et dejligt naturligt lysindfald fra vinduerne.

I den store stue bliver du mødt af eftermiddagssolen, der stråler igennem de klassiske dannebrogsvinduer. Her finder du høje paneler og et gulv er massive fyrretræsplanker. Her er der plads til både spisestue, hyggestue og bibliotek, skulle du drømme om det.

Det sidste rum i stueetagen er køkkenet, men hvilket køkken. Køkkenelementerne er med charmerende fyldninger og den flotte bue ved komfuret er med til at give et unikt præg. I køkkenet er der også plads til hverdagens spiseplads, og med direkte udgang til terrassen er de lange sommeraftener med solnedgangen ikke langt væk.

1.salen har en fin repos med mulighed for kontorarbejdsplads, og tre gode værelser med god plads til at trække sig tilbage om aftenen og nyde roen.

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: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026

Også i haven kan du finde ro. Her har du muligheden for at få din absolutte drømmehave: Lukket og læfyldt terrasse med indbygget bålsted; et drivhus; højbede til egne grøntsager; hygekroge, hvor du kan nyde kaffen; og et stort græsareal for alle at boltre sig på.

Med til huset hører også fyrrum, værksted og garage, som giver dig gode muligheder for opbevaringsplads og diverse hobbyer.

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

Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026

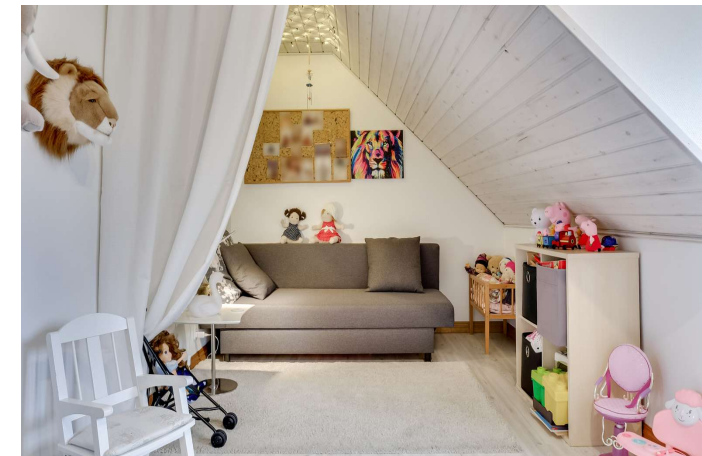




Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026





Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026





Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026





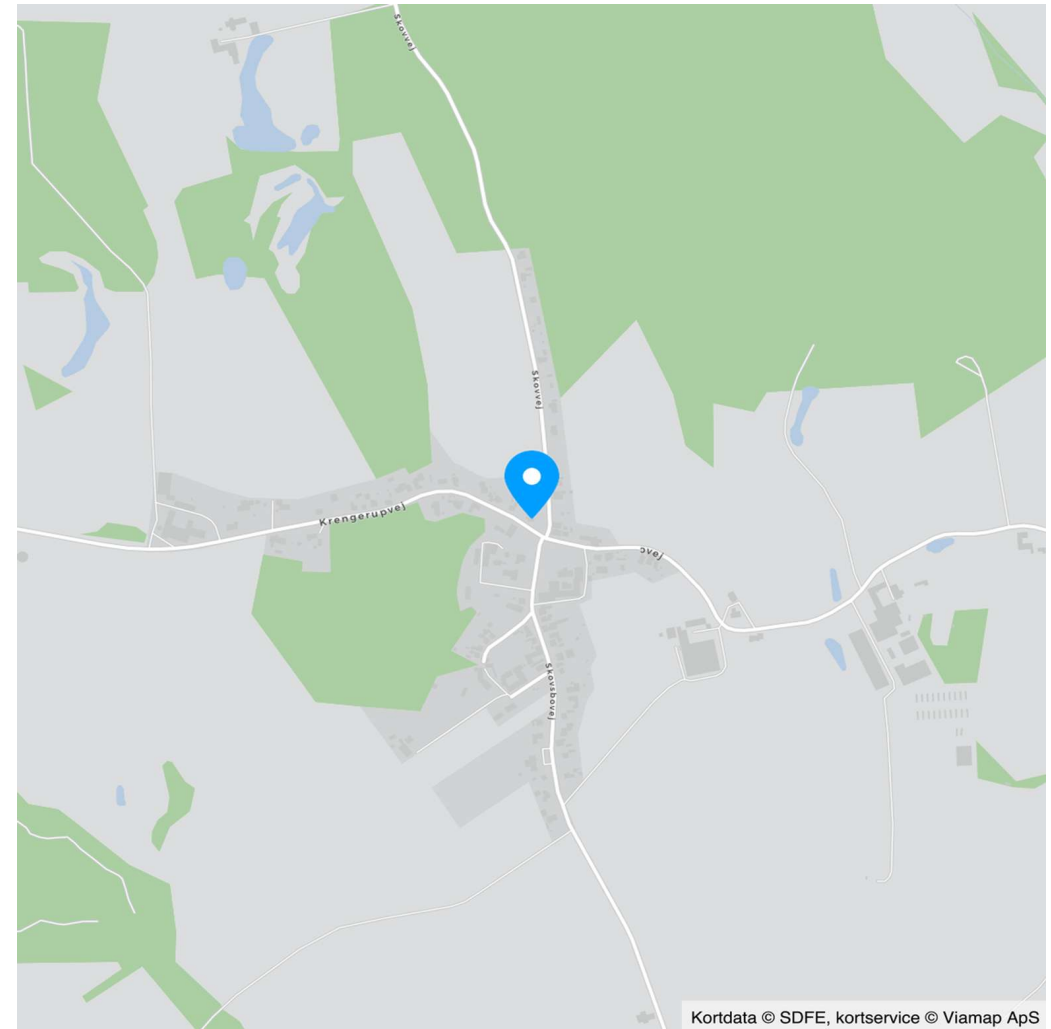
Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
SOU.FOTO-YN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 0006t Nårup By, Verninge m.fl.
BFE-nr.: 2633050
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1902/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 869.000
Grundværdi: 244.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 695.200
Grundlag for grundskyld: 195.200

Arealer**

Grundareal: 1.774 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 52 m²
Carport: 39 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: 05.09.1944 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A,
- Nr. 2: 19.09.2012 - Forbud mod bebyggelse og udstykning

Planer

Kommuneplan 3.2.BE.20 - Nårup
Lokalplan 11 - Eksisterende blandet bolig- og erhvervsområde i Nårup

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner:
NA02 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Skovbyggelinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

, Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Mikrobølgeovn (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
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 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.

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

Solfanger

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er et solfanger.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 4 Ton træpiller + 4 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 brand"

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.546	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.186	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Grundskyld skovvej 2	kr.	529	I alt	kr.	1.405.250
Renovation 2026, anslået	kr.	3.743	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.		
Skorstensfejer	kr.	794			
Jordflytningsgebyr	kr.	29			
Rottebekæmpelse	kr.	162			
Husforsikring	kr.	7.052			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.041			

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: Krengerupvej 103, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7121
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 07.05.2026

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. 610.000

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.