



REAL

Assensvej 243, 5771 Stenstrup

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	291
Kontantpris	1.995.000	Værelser	10
Ejerudgift	1.680	Grund m2	681
Byggear	1900	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4529**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På Assensvej 243 i hjertet af Stenstrup finder du denne attraktive og velholdte 2-families ejendom med to rummelige lejligheder i flot stand. Ejendommen er centralt placeret med kort afstand til indkøb, offentlig transport og byens øvrige faciliteter.

Ejendommen har gennemgående en pæn og velholdt stand, og begge lejligheder har tidligere været udlejet. Stuelejligheden står nu ledig, hvilket giver en potentiel køber mulighed for enten selv at flytte ind eller udleje efter behov.

Stuelejligheden byder på hele **173 m²** bolig og har en indbydende entré med adgang til både depotrum og den store stue/alrum, som ligger i åben forbindelse med det moderne køkken. Fra køkkenet er der direkte udgang til en dejlig terrasse med god plads til udeliv og hygge. Lejligheden indeholder desuden fire gode værelser, et flot badeværelse med brus, samt et praktisk bryggers.

1. sals lejligheden rummer **118 m²** bolig og er indrettet med et nyere, stilrent køkken, to stuer, tre værelser, et badeværelse med brus, to depotrum og et praktisk viktualierum. Lejligheden er udlejet for kr. 68.100,- i 2025.

Denne ejendom henvender sig både til den, der ønsker at bo selv og samtidig have en udlejningslejlighed, eller til investoren, der søger en solid ejendom med to attraktive lejemål.

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: Søren Holst

Adresse: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

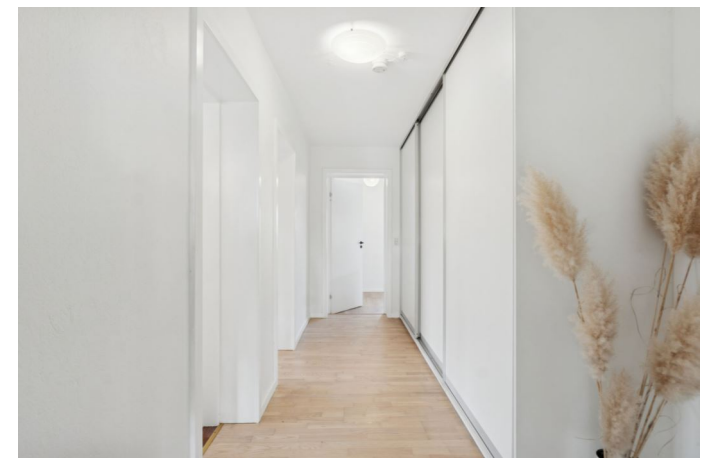
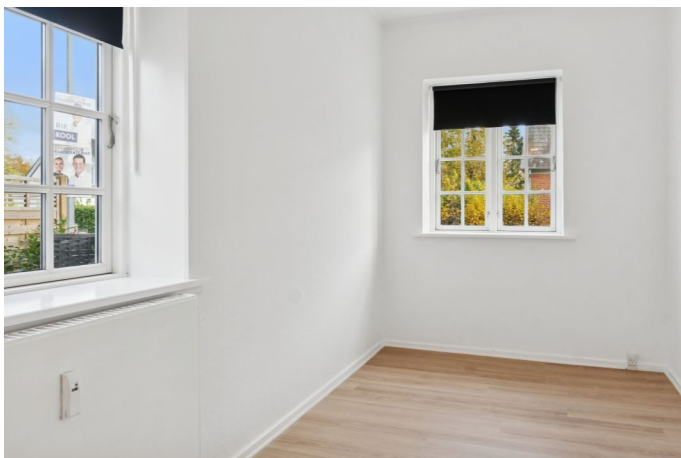
Dato: 06.12.2025



Adresse: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 06.12.2025



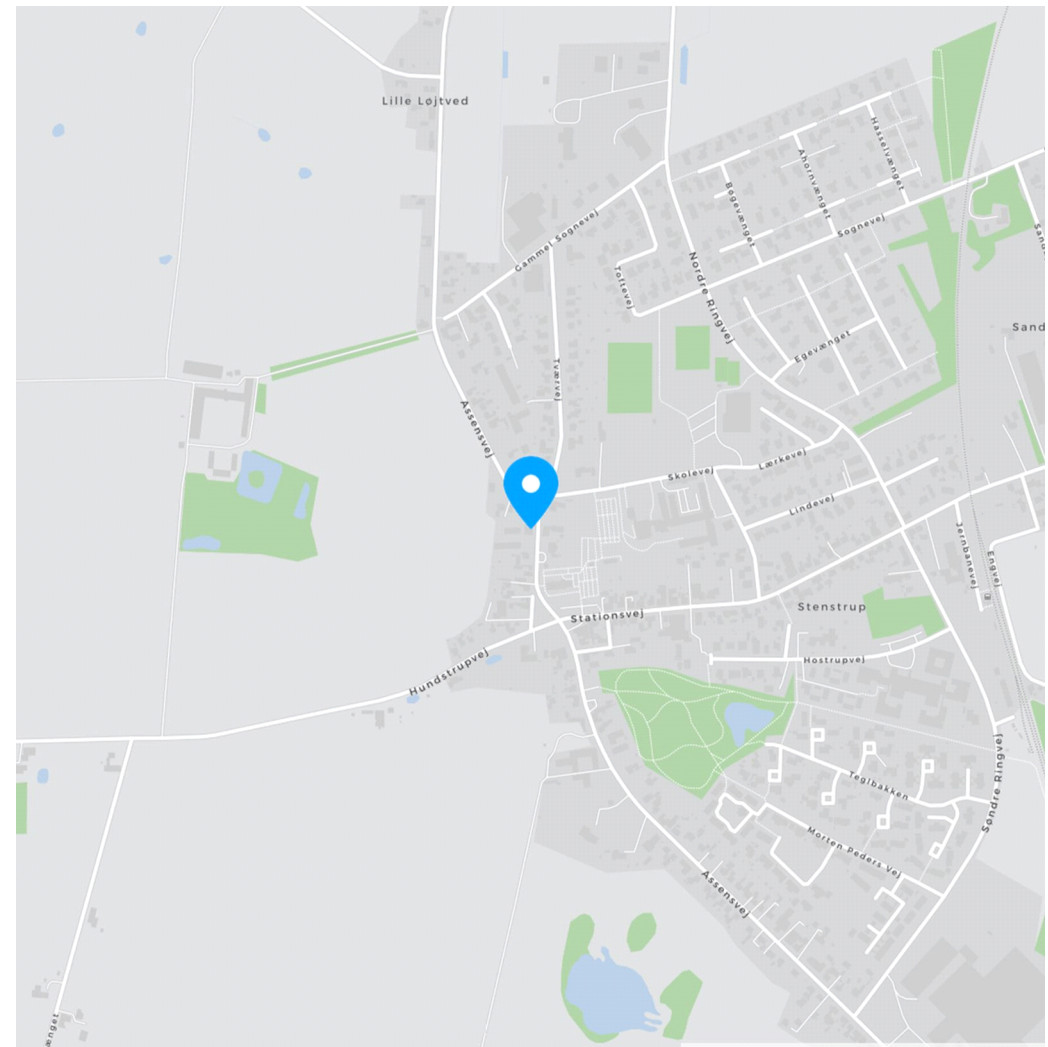
Adresse: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	3 f Stenstrup By, Stenstrup
BFE-nr.:	3042709
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig/privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.724.000 kr.
Grundværdi:	401.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.379.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	6.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	681 m ²
- heraf vej	70 m ²
Boligareal i alt:	291 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	110 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.10.1930 lbnr. 935622-36 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 36_E_331
Nr. 2 lyst d. 02.11.1961 lbnr. 935623-36 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 36_M_224
Nr. 3 lyst d. 07.09.1966 lbnr. 935624-36 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 36_L_645
Nr. 4 lyst d. 23.09.1982 lbnr. 9120-36 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 36_A_604
Nr. 5 lyst d. 09.11.1989 lbnr. 9204-36 Tillægstekst Dok om udstykning mv Filnavn: 36_A_604

Ejendommen er bla. omfattet af :
Kommuneplan 2025-2037, kommuneplanramme Boligområde Toftevej 09.01.B.102, udviklingsstrategi 2023-2035, fra mere til bedre Fremtidens Svendborg, drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer i stueetagen - Bosch ovn og komfur, Blomberg opvaskemaskine, Gorenje køleskab
Hårde hvidevarer på førstesalen - Voss ovn, Siemens komfur, Gram køleskab og AEG opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.800 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
sælgers årsforbrug ifølge opgørelse kr. 30.024,23,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

"Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til ejendomsdatarapporten. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.034	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	56	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	8.380	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.540	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	13.570
Andre off afgifter, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.032.420
Ejerudgift i alt 1 år			20.161		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.564 md./ 126.769 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.486 md./ 101.826 år v/27,32%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Assensvej 243, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4529
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 06.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.