



REAL

Assensvej 285, 5771 Stenstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.401	Grund m2	690
Byggear/ombygget	1900/1976	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4054**

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 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Som ejere af denne villa på Assensvej 285 kan I se frem til et vidtstrakt udsyn over et flot, varieret marklandskab mod syd. Den fine udsigt kan I nyde fra såvel udestuen som den overdækkede svalegang på førstesalen samt fra flere af boligens rum. Der er ligeledes et fint udsyn fra den sydvendte baghave, da den skråner let, og her kan I også glæde jer til et drivhus, hvor der netop er plantet agurker.

Ejendommen ligger dejligt landligt små to kilometer nord for stationsbyen Stenstrup, hvor der også er skole, børnehave og fritidsaktiviteter samt et lægehus og en Dagli'Brugsen. Skolebussen holder i øvrigt lige foran ejendommen, så de yngste kan let komme til og fra undervisningen. Samtidig er der nem adgang til motorvejen mod henholdsvis Svendborg og Odense.

Boligen er perfekt for en børnefamilie, for dens 168 m2, som er fordelt på halvandet plan, er blandt andet udnyttet med fem værelser, hvoraf de fire er placeret på førstesalen. Samtidig får I et pænt renoveret brusebadeværelse med gulvvarme og plads til en vaskemaskine. Den kan ligeledes fremvise et 3 år gammelt Vordingborg-køkken med komposit-vinduer, der lukker solen ind i morgentimerne.

Stuen får lysindfald fra hele tre sider, og her er der brændeovn og udgang til udestuen mod syd. Denne er endvidere isoleret i loftet, og den kan derfor snildt bruges til både jul og nytår, hvis I benytter luft til luft-varmepumpen. Til ejendommen hører desuden en garage, der er muret - præcis som huset.

Kunne I tænke jer at se nærmere på ejendommen og den skønne udsigt? Så ring og bestil en fremvisning i dag!

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 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 31.01.2026





Adresse: Assensvej 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	100 b Stenstrup By, Stenstrup
BFE-nr.:	3043692
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Off
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1900/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	877.000 kr.
Grundværdi:	281.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	701.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	224.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	690 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	27 m ²

* 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. 05.10.1916 lbnr. 936559-36 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 09.10.1930 lbnr. 936560-36 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
36_E_331

Kommuneplan 2021-2033, planstrategi 16 - vores steder - Broen til fremtiden tillæg til
planstrategi 16 - sommerhusområder, planstrategi 19 Spildevandsplan Stenstrup 160
Omfattet af særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomme indvindingsområder

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Junker, Komfur Leonard, Emhætte Elica, kølskab Wasco, opvaskemaskine Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Assensvej 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan
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.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Assensvej 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.578	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.978	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	4.945
Husforsikring	kr.	6.968	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.355	I alt	kr.	1.007.795
Andre offentlige udgifter	kr.	42	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.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	895			
Ejerudgift i alt 1 år		16.817			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.399 md./ 64.787 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.338 md./ 52.058 år v/26,10%
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: 31.01.2026
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 285, 5771 Stenstrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4054
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 31.01.2026

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.

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
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	773.775	763.823	766.088	DKK	-0,3	38.808	18,50	2,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.