

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	243
Kontantpris	10.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	7.243	Grund m2	1.700
Byggeår/ombygget	1850/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4316**

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: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 31.01.2026

Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende ejendom på Thurø, beliggende direkte til vandet med en fantastisk udsigt og en unik atmosfære. Denne smukke bolig på 243 m² fordeler sig over to plan og emmer af charme med sit klassiske stråtag.

Indendørs finder du et flot, veludstyret køkken, der åbner op til en stor og lys stue med udsigt over vandet. Boligen byder på et flot stort badeværelse med badekar, samt et ekstra gæstetoilet for øget bekvemmelighed.

På 1. sal venter gode værelser, som giver rigelig plads til familien eller gæster. Huset er perfekt placeret med en fantastisk have, der går helt ned til Svendborg Sund, og du har også adgang til egen bade/bådebro.

Beliggenheden er i top, tæt på både strand og skov, og der er kort afstand til skolen og indkøbsmuligheder på øen. Svendborg by, med alt hvad hjertet kan begære af indkøb og faciliteter, ligger blot 10 minutters kørsel væk. Fra Svendborg er der nem adgang til resten af landet via motorvejen eller togforbindelser.

Dette er en sjælden mulighed for at bo i et drømmehus med en enestående placering på skønne Thurø.

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.

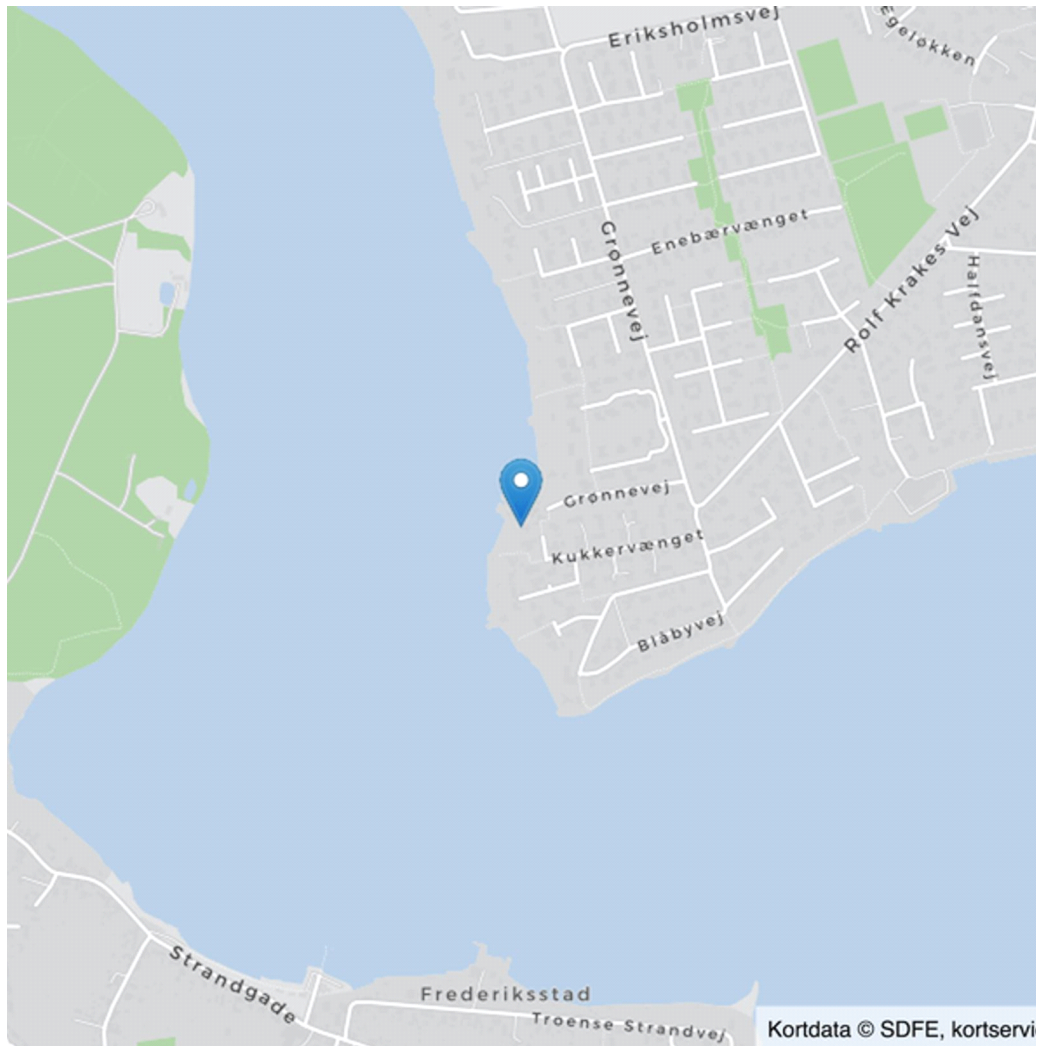
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Holst

Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 31.01.2026





Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 38 e Thurø By, Thurø
BFE-nr.: 3045375
Zonestatus: By og landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles/egen
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1850/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.789.000 kr.
Grundværdi: 4.558.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.031.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.646.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.700 m²
- heraf vej 105 m²
Boligareal i alt: 243 m²
- heraf udnyttet tagetage: 100 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 40 m²

* 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. 27.03.1953 lbnr. 794-36 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 36_V_318
Nr. 2 lyst d. 11.05.1971 lbnr. 2670-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 36_V_324
Nr. 3 lyst d. 11.05.1971 lbnr. 923541-36 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 11.05.1971 lbnr. 992670-36 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 36_V_324
Nr. 5 lyst d. 28.03.1973 lbnr. 923542-36 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 6 lyst d. 29.05.1973 lbnr. 4103-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 36_V_298

Bl.a. omfattet af følgende:

Lokalplan 62, lokalplan 591, kommuneplan 2021-2033, forslag til kommunplan 2025-2037, kommuneplanramme 05.01.B.476, 05.01.C4.979, 05.01.R1.992, 05.04.R7.580 og 05.01.B.325, kommuneplanstrategi Udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg, kommuneplanramme forslag: Boligområde Grønnevej 05.01.B.325, Boligområde Smørmosen 05.04.R7.580, Rekreativt område Gamæt 05.01.R1.992, Blandet bolig og erhvervsområde Gambøt 05.01.C4.979 Forsyningsområde naturgas, varmemforsyningsforbud - el, naturbeskyttelse, drikkevandsinteresser, strandbeskyttelse, Beskyttet sø og Beskyttet mose (f.s.v.a. matr. 80a), Revideret varmeplan 2030

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens Glaskeramisk kogeplade, Siemens indbygningsovn, CT thermex emhætte, Siemens køleskab, Bosch opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.200 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Bevaringsværdi
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7

Brændeovn
Brændeovn er ældre og skal skiftes.



Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.859	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	32.088	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.004
Husforsikring	kr.	14.895	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Renovation	kr.	3.490			
Skorstensfejning	kr.	415	I alt	kr.	11.087.854
Andre offentlige udgifter	kr.	171	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 86.918

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.925 md./ 707.095 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.367 md./ 568.406 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: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

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
Ingen													

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.