



REAL

Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.384	Grund m ²	1.458
Byggeår/ombygget	1875/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7007**

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: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026



Nu har du mulighed for at bo i denne skønne villa på 122 boligkvadratmeter fordelt på to plan – smukt placeret i den fynske natur og kun 2 km fra Vissenbjerg. Her kan du nyde udsigten til de åbne vidder, freden og roen, mens du stadig har alt det nødvendige tæt på: indkøb, daginstitutioner og skole. En kort tur bringer dig til den smukke Røverskov, og motorvejen ligger blot få minutters kørsel væk, så du hurtigt kan komme til både Odense og Jylland.

Den grå villa står smukt med charmerende gavltakker. Huset er velholdt og lige til at flytte ind i.

Du kan parkere i den dobbelte garage, hvorfra der er adgang til et disponibelt rum – oplagt som bryggers eller hobbyrum – og herfra kan du tørskoet fortsætte videre ind i entréen. Her er praktiske klinker, gulvarme og en træpilleovn, der opvarmer centralvarmen og kan holde energiforbruget nede. Til venstre ligger et lyst badeværelse med hvide klinker og indbygget bruseniche.

Køkkenalrummet ligger til højre, med hvide fronter, flotte nyere gulve med gulvvarme, lofter med spots og en ovn i god arbejdsøjde. Her er god plads til spiseafdeling, og en brændeovn sikrer hygge og varme på køligere dage. Fra køkkenet er der udgang til en skøn, buet udestue med store vinduer, klinkegulv og gulvarme. Udestuen kan bruges året rundt og har direkte adgang til haven.

I stueplan finder du også to værelser med samme smukke gulve som i alrummet – det ene af dem har udgang til en skøn terrasse omkranset af en halvmur.

En smuk snoet trappe tager dig op til første sal og her venter en stor stue med en afskærmet krog, perfekt til kontor eller til at lave et ekstra værelse. Fra den store stue er der udgang til en dejlig tagterrasse, som blot mangler et rækværk – og her kan du selv vælge stilen. Det kan være et charmerende træværk, et elegant udtryk i stål eller måske glas, der lader den vidunderlige udsigt stå helt uforstyrret.

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: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026

Haven er grøn og frodig, smukt afskærmet af buske og træer, men stadig med åbne kig til de naturskønne omgivelser, der omgiver ejendommen. Her er masser af plads, så du kan forme haven præcis, som du ønsker. Måske vil du skabe en stor køkkenhave, måske forvandle den til en blomstrende oase, eller måske bevare den, som den er nu – nem at passe og overskuelig. I haven finder du også et udhus.

Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026



Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

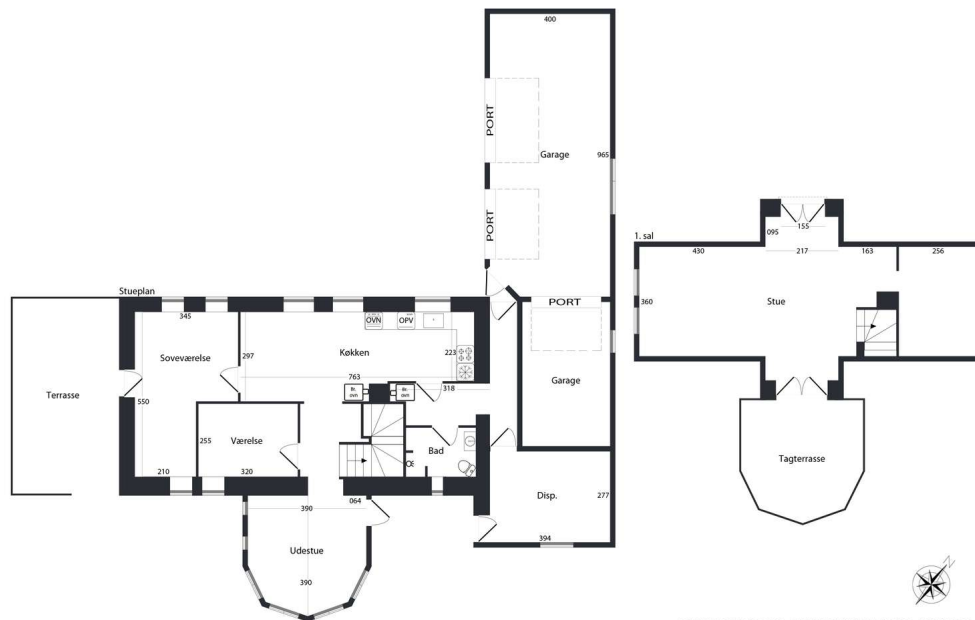
Dato: 19.03.2026



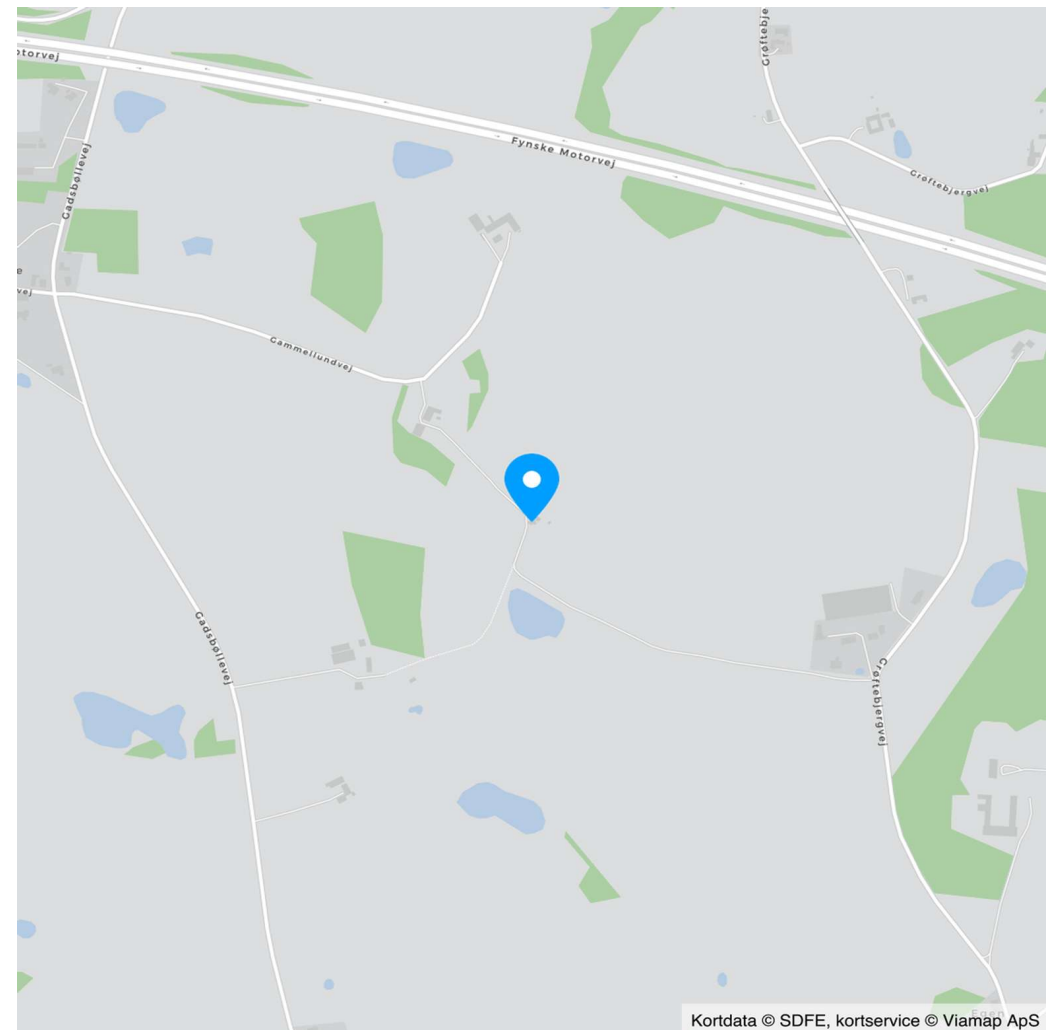
Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 2g Gadsbølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.: 2635641
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1875/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 800.000
Grundværdi: 269.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 640.000
Grundlag for grundskyld: 215.200

Arealer**

Grundareal: 1.458 m²
- heraf vej 229 m²
Boligareal i alt: 122 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Carport: 34 m²
Udhus: 12 m²
Garage: 34 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: 09.05.1844 - Dok om vej mv, Vedr 2C, 2D, 2H
- Nr. 2: 04.02.1869 - Dok om hegn, hegsmur mv, Vedr 2H
- Nr. 3: 31.05.1917 - Dok om forbud mod teglværk
- Nr. 4: 11.03.2009 - Anm byrder og hæftelser Kontrakt med Kloakforsynin-gen i Assens Kommune mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.900 Forbrug: 2.241 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Vejstatus:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.



Adresse: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.264	Kontantpris	kr. 1.095.000
Grundskyld	kr.	2.410	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 8.450
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.750
Skorstensfejer	kr.	600	I alt	kr. 1.111.200
Rottebekæmpelse	kr.	129	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.	
Jordflytningsgebyr	kr.	28		
Husforsikring	kr.	5.810		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 16.611		

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: Gammellundvej 24, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W7007
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 19.03.2026

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:

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.