



REAL

Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	77
Kontantpris	1.698.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.653	Grund m2	329
Byggear	1954	Energimærke	E

Sagsnr. **725395**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

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: Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725395
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

På den attraktive adresse Rahbeks Allé 7, 6700 Esbjerg, udbydes denne totalrenoverede villa, som forener moderne komfort med praktiske løsninger – perfekt til familien, der ønsker en indflytningsklar bolig med mange muligheder.

I stueplan bydes man velkommen af et lyst og stilrent køkken i moderne elementer, der ligger i åben forbindelse til en rummelig stue. Her er der plads til både spisebord og sofagruppe, og fra stuen er der direkte udgang til en skøn altan, hvor udelivet kan nydes. Badeværelset fremstår indbydende med flotte klinker og en god, rummelig bruseniche.

På 1. sal findes to store værelser med smukke gulve og et dejligt lysindfald – ideelt til børneværelser, soveværelse eller hjemmekontor.

Kælderen er noget helt særligt og fremstår som en luksus afdeling i sig selv. Her er både eget køkken og et lækkert badeværelse samt to store disponible rum, der kan anvendes efter behov – eksempelvis til teenageafdeling, hobbyrum eller gæsteafdeling. Hele kælderen er udstyret med gulvvarme, hvilket giver en behagelig og eksklusiv atmosfære.

Til ejendommen hører desuden et praktisk redskabsskur og en overskuelig grund, der gør boligen nem at vedligeholde.

En villa som denne, med gennemtænkt indretning, moderne løsninger og en ekstraordinær kælder, er en sjældenhed på markedet.

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.

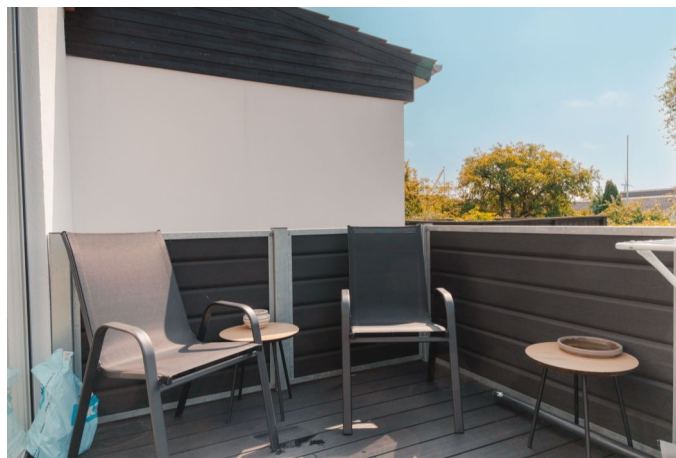
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725395
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 08.12.2025





Adresse: Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725395
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	3 gd Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5742363
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.359.000 kr.
Grundværdi:	733.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.087.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	586.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	329 m ²
Boligareal i alt:	77 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	31 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	46 m ²
Udhus:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.09.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725395
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 08.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Ejendommen er brandforsikret.

Policensnummer: 605-5.004.224.854

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 69,93 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Seneste årsforbrug 2024 udgjorde kr. 11.257,04

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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Renovation:

Det angivne beløb i salgsopstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

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.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkløkeres i 2029 - 2035 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725395
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 08.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.545
5.805
5.353
3.112
20

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.698.000
10.389
12.050
1.720.439

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

19.835

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: Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725395
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 08.12.2025

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:

Der overtages ingen 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

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!