

# Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **216** |
| Kontant | **3.175.000** | Værelser | **6** |
| Ejerudgift | **2.806** | Grund m$^2$ | **2.626** |
| Byggeår/ombygget | **1911/2008** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **72500109**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

# 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: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 72500109
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 11.11.2026



**Landlig idyl på 2.626 m² grund – i Esbjerg**

Drømmer I om masser af plads, grønne omgivelser og følelsen af at bo på landet – men uden at give afkald på byens mange muligheder? Så er Nøddelunden 54 bestemt et besøg værd!

Her får I en helt unik ejendom på en imponerende 2.626 m² stor grund, smukt omkranset af grønne buske og høje træer, som skaber en fantastisk privat atmosfære. Her er der luft omkring jer, højt til himlen og masser af plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder i haven. Alt sammen med kort afstand til Esbjerg midtby.

Boligen fremstår med en skøn, landlig charme og en helt særlig hyggelig atmosfære, som mærkes allerede ved ankomsten.

I stueplan bydes I velkommen i et praktisk bryggers med gode opbevaringsmuligheder samt et gæstetoilet. Det store køkken har en dejlig udsigt til den smukke have og ligger i åben forbindelse med den rummelige spiseplads. Her er det især de flotte synlige spær i både køkken og spiseområde, der er med til at understrege boligens landlige charme og skabe en helt særlig atmosfære med varme, sjæl og karakter. Her er der god plads til at samle hele familien omkring spisebordet.

Fra spiseområdet fortsætter boligen ud i den flot integrerede udestue, som med sit skønne lysindfald og udsigt til de grønne omgivelser hurtigt kan blive et af familiens yndlingssteder. Derudover byder stueplan på en stor og hyggelig opholdsstue med god plads til både sofahjørne og afslapning.

Ad den flotte trappe kommer I til boligens imponerende førstesal, hvor pladsen virkelig kommer til sin ret. Her finder I et stort og lyst badeværelse, et særdeles rummeligt værelse samt yderligere tre gode værelser. En fantastisk førstesal med masser af muligheder for den store familie, der ønsker god plads til både børn, hjemmekontor og gæster.

Til ejendommen hører desuden en stor garage på hele 54 m² med plads til to biler og gode muligheder for opbevaring.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 72500109
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 11.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 72500109
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

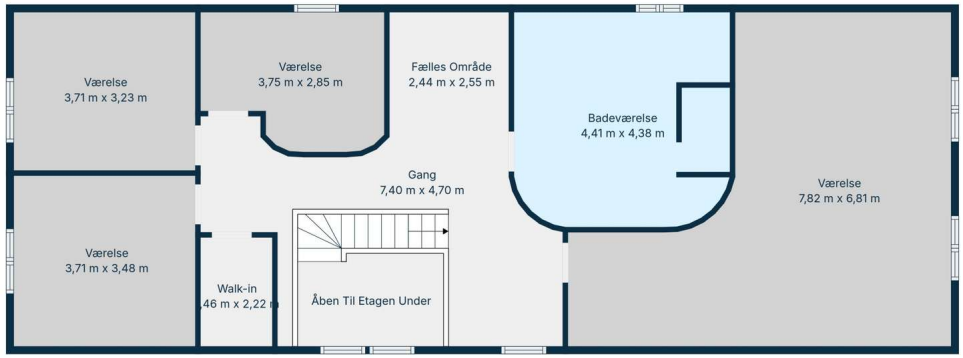
Dato: 11.11.2026

**Stueplan**




Vejledende tegning uden ansvar.

**1. Sal**




Vejledende tegning uden ansvar.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

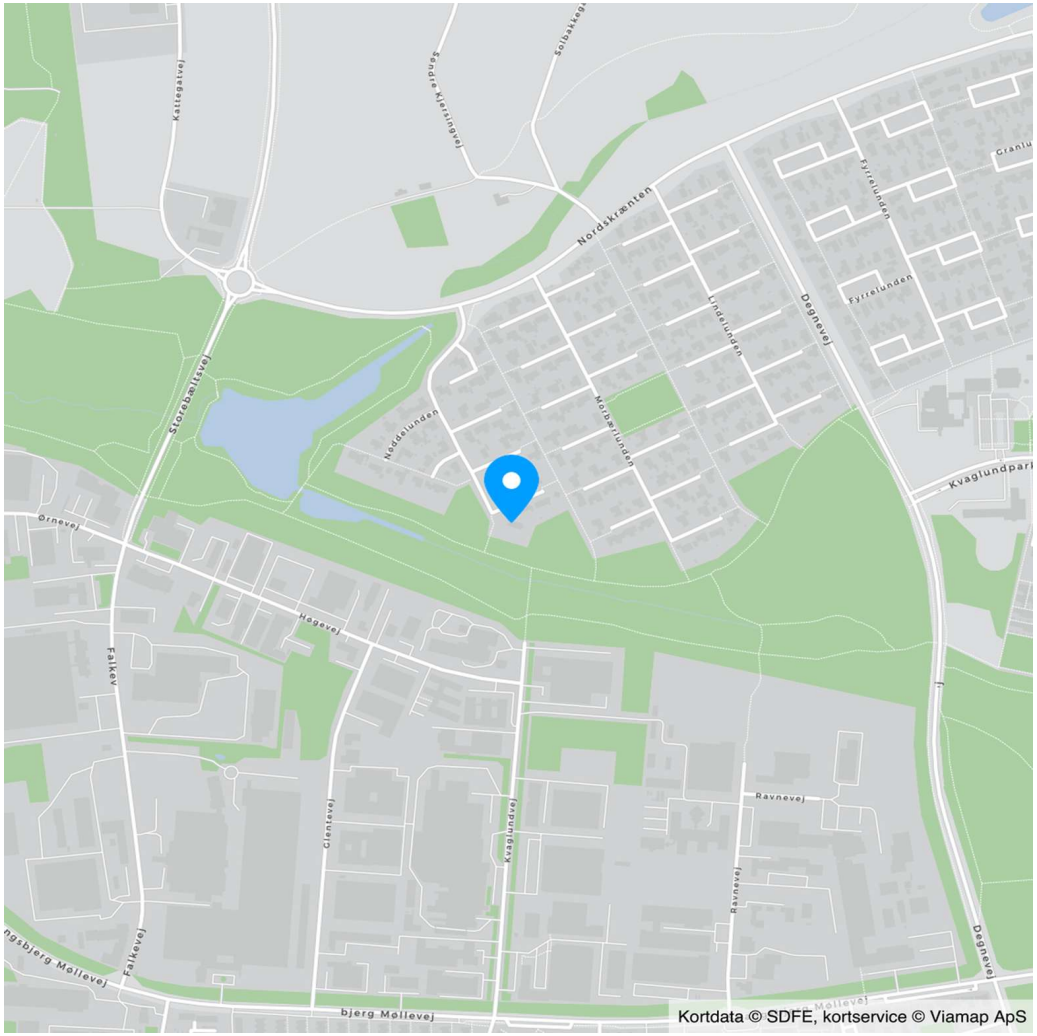
**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 72500109
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 11.11.2026







**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 72500109
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Esbjerg |
| Matr.nr.: | 1c Kvaglund, Esbjerg Jorder |
| BFE-nr.: | 5745428 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1911/2008 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.585.000 |
| Grundværdi: | 877.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.068.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 701.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 2.626 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 216 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Indbygget udhus: | 61 $m^2$ |
| Indbygget udestue el. lign.: | 11 $m^2$ |
| Garage: | 54 $m^2$ |

** 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: 11.06.1979 - Dok om kloakbidrag mv

**Planer**
Kommuneplan 04-010-020 - Parcelhusområdet i Kvaglund
Lokalplan 399 - For parcelhuområderne i Kvaglund
Lokalplan nr. 399 - For parcelhusområderne i Kvaglund

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

Ovn: Voss, Kogeplade: Voss/Electrolux, Emhætte: Silverline, Køleskab: Blomberg, Fryser: Gram, Opvaskemaskine: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 72500109
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Forsikringsnr: 9867 798 509 - 001

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.300 Forbrug: 125 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug udgjorde kr. 27.221,46 i 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

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. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**BBR-afvigelser**
Indbygget udhus, 61 m2, er inddraget som en del af beboelsen, men er ikke godkendt som beboelse.

**Bevaringsværdi**
Ejendommen er bevaringsværdi grad 7 jf. oplysninger fra FBB

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 72500109
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 11.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 10.547 |
| Grundskyld | kr. | 6.946 |
| Kommunal ejendomsbidrag (renovation+rottebekæmpelse) | kr. | 2.721 |
| Grundejerforening | kr. | 700 |
| Husforsikring | kr. | 12.760 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 33.673 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.175.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 20.950 |
| I alt | kr. | 3.195.950 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.826 md. / 213.912 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.219 md. / 170.628 år v/26,91 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Nøddelunden 54, 6705 Esbjerg Ø<br>Kontantpris: kr. 3.175.000 | Sagsnr.: 72500109<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.806 | Dato: 11.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 3: hovedstol kr. 2.320.000<br>Nr. 4: hovedstol kr. 504.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: Kvaglund Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

## 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!