



REAL

Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	2.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.913	Grund m2	1.699
Byggeår/ombygget	1939/2018	Energimærke	C

Sagsnr. **724042**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

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: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Stationsvej 17 – en skøn ejendom beliggende midt i dejlige Vejrup, hvor du får det bedste af begge verdener: ro og nærvær i et aktivt lokalsamfund. Her finder du både skole, indkøbsmuligheder og et fantastisk foreningsliv – alt sammen inden for kort afstand.

Boligen rummer hele **174 kvadratmeter**, som er **gennemgribende renoveret** og fremstår indflytningsklar. Her er tænkt på både funktionalitet og hygge, så hele familien kan føle sig hjemme fra første dag.

I **stueplan** bydes du velkommen af lyse og indbydende opholdsrum, hvor køkken, spisestue og stue skaber rammerne for familiens hverdag og samvær. Herudover finder du en **voksenafdeling** med stort soveværelse, et ekstra værelse samt et rummeligt og stilfuldt badeværelse.

På **1. sal** er der plads til børnene – med hele **tre gode og regulære værelser**, hvor der både er plads til leg, lektier og privatliv.

I 2018 blev boligen udvidet med en **stor og funktionel tilbygning**, som rummer en **garage med mange anvendelsesmuligheder**. Her kan bilen stå i tørvejr, der er god plads til opbevaring, eller det kan bruges som festlokale til de store familiebegivenheder. Loftrummet over garagen giver desuden ekstra muligheder – måske et aktivitetsrum, hobbyværksted eller et træningsrum?

Udenfor venter en **dejlig grund med god plads til både leg og afslapning**, hvor du kan nyde sommeren på terrassen eller lade børnene boltre sig i haven.

Kort sagt: **En indflytningsklar og rummelig familievilla**, der kombinerer moderne komfort med hjemlig atmosfære – centralt i Vejrup.

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.

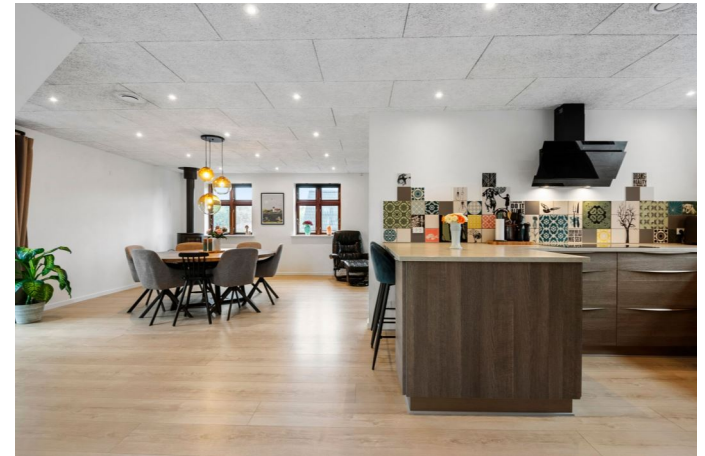
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

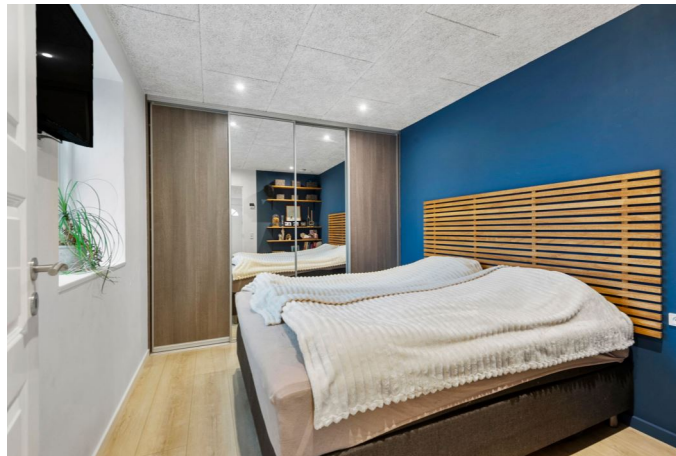
Dato: 26.01.2026



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 26.01.2026



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

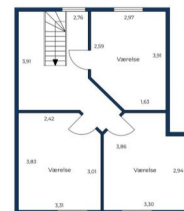
Dato: 26.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

REAL



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 ar Nr. Vejrup By, Vejrup
BFE-nr.:	5054653
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1939/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.393.000 kr.
Grundværdi:	1.029.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.114.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	823.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.699 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	50 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. 08.05.1979 - Lokalplan nr. 302

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Ukendt, Emhætte: EICO, Ovn: Siemens, Kogeplader: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens

Legehus / hønsegård medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Det Faglige Hus Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 59449486

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 1.670,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde omtrent kr. 17.000

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Skovbyggelinje:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje, hvilket kan give begrænsninger i anvendelse af ejendommens arealer.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB

Ejendommens brændeovn:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn/pejseindsats er produceret den 1. januar 2003 eller senere. Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber må forvente en udgift til at skaffe dokumentation for produktionsår.



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.683
8.150
5.332
3.112
614
67

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

2.295.000
6.500
15.650
2.317.150

I alt

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

22.958

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: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 26.01.2026

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:

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!