

REAL



Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	2.448.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.886	Grund m2	761
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **725294**

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: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026



Beskrivelse:

På en stille og lukket vej i det populære Sønderis finder du denne skønne familievilla. Her bor du trygt og børnevenligt med stisystemer, der forbinder kvarteret med både skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder – alt sammen lige i nærheden.

Når du træder indenfor, mødes du af en stor og lys entré med både vaskeplads og god opbevaringsmulighed. Boligen er indrettet med tre hyggelige børneværelser og et tilhørende badeværelse, så familiens yngste har deres helt eget område. Husets hjerte er det store køkken med viktualierum, som ligger i åben forbindelse til spiseafdelingen. Herfra flyder rummet naturligt videre til den indbydende stue, der imponerer med smukke sildebensgulve og masser af plads til samvær og hverdagens aktiviteter.

Forældreafdelingen er indrettet med et rummeligt soveværelse, en praktisk skabsvæg. Hertil hører et lyst og rummeligt badeværelse, som fuldender en separat og privat afdeling.

Som noget helt særligt byder ejendommen også på et fantastisk Anneks med gas kogeplader – et fleksibelt rum, der kan indrettes efter netop dine behov, hvad enten det er til gæster, hobby eller fritid. Derudover får du både carport og en stor garage, som giver rigeligt med plads til bil, cykler og opbevaring.

Tag og vinduer er udskiftet, så boligen står stærkt og indflytningsklar for sin næste ejer.

Dette er en bolig, hvor funktionalitet, charme og moderne opdateringer går hånd i hånd, og hvor rammerne for familielivet er i top.

Kontakt os allerede i dag på **75 15 97 02** for yderligere information eller en fremvisning.

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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026



Adresse: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



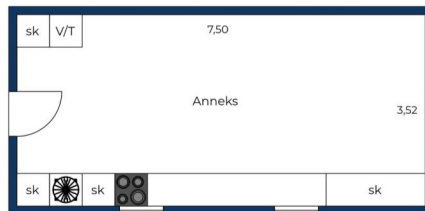
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

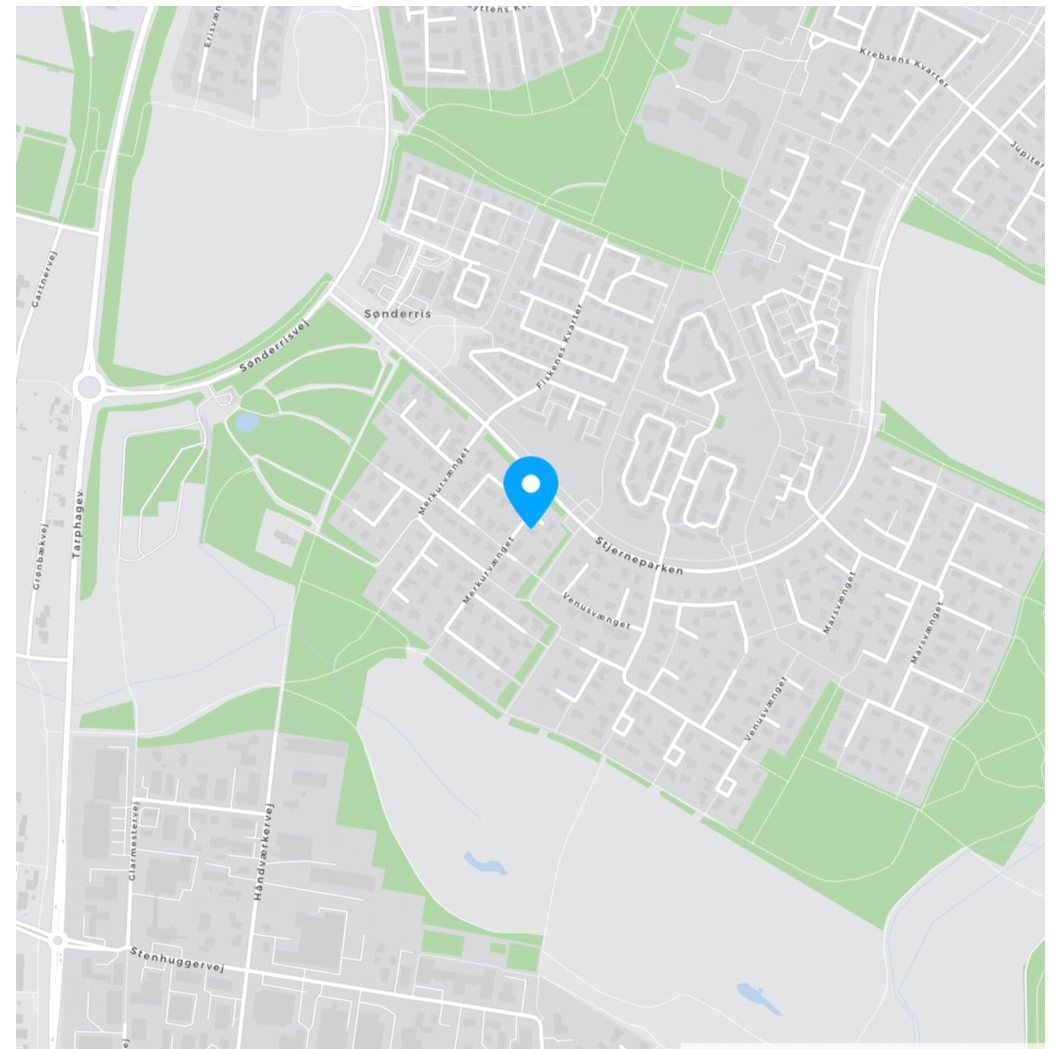
Adresse: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 dc Sønderris, Guldager
BFE-nr.:	5121316
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.952.000 kr.
Grundværdi:	751.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.561.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	600.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	761 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	65 m ²
Udhus:	42 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. 31.01.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 23.09.1977 - Byplanvedtægt nr. 47
Nr. 3 lyst d. 18.10.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Tilbehør:

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

Køleskab, Køle-/fryseskab (i anneks), Emhætte, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.225 Forbrug: 53,20 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 16.045,15

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

BBR-afvigelser:

Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:

- Drivhus ca. 5 km. er ikke registreret i BBR-meddelelsen
- 'Anneks' er ikke godkendt til beboelse og er registreret som udhus



Adresse: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.964	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.448.000
Grundskyld	kr.	5.948	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.472.619
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Ejerudgift i alt 1 år		22.627			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.946 md./ 155.355 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.581 md./ 126.970 år v/25,40%
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 3,5% 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:

09.01.2026

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: Merkurvænget 46, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725294
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 11.01.2026

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
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.487.862	1.523.050	1.510.152	DKK	2,41	89.940	25,50	3,01			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke svamp, insekt, råd og rørskade der opstår i eller udbreder sig fra badeværelse ved værelser og soveværelse i beboelse.
Policenummer: 85111841

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!