

REAL



Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	202
Kontantpris	2.198.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.890	Grund m2	778
Byggear/ombygget	1974/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **725432**

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: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Lindelunden 65 – en moderne og indflytningsklar bolig, som rummer hele **202 m²** og dermed giver masser af plads til den aktive, moderne familie. Her får I en yderst velindrettet ejendom, hvor både stil, komfort og funktionalitet går hånd i hånd.

Boligen fremstår **moderniseret og utrolig flot**, med lyse materialer og en gennemtænkt planløsning. Her er en klar opdeling mellem forældre- og børneafdeling, hvilket gør hjemmet ideelt til familier, der ønsker både nærhed og privatliv. Den rummelige **børneafdeling** byder på **tre gode værelser samt eget badeværelse**, så børnene har deres helt egen afdeling. **Forældreafdelingen** består af et rummeligt soveværelse med tilhørende **eget badeværelse**, hvor man kan trække sig tilbage efter en lang dag. Derudover findes også et **gæstetoilet**.

Hjemmets opholdsrum er noget helt særligt – lyse, indbydende og perfekte til både hverdag og gæster. En ekstra bonus er den **hyggelige udestue**, som forlænger sæsonen og skaber et herligt sted til afslapning, lektier eller kaffestunder. Boligen har desuden fået **udskiftet vinduerne**, hvilket både forbedrer energiforbruget og komforten.

Udearealerne fuldender helheden. Den **solvendte have** er nem at holde og skaber en privat oase, som indbyder til leg, afslapning og sommerens middage. Hertil kommer **gode udebygninger**, der giver ekstra muligheder for opbevaring eller hobby.

Beliggenheden i Kvaglund er ideel – et trygt og roligt kvarter med et fintmasket **stisystem**, der fører jer sikkert og hurtigt til skole, indkøb, fritidsaktiviteter og grønne områder.

Alt i alt er Lindelunden 65 en fantastisk familievilla, der kombinerer moderne komfort, optimal indretning og skøn beliggenhed. En bolig der skal opleves.

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: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

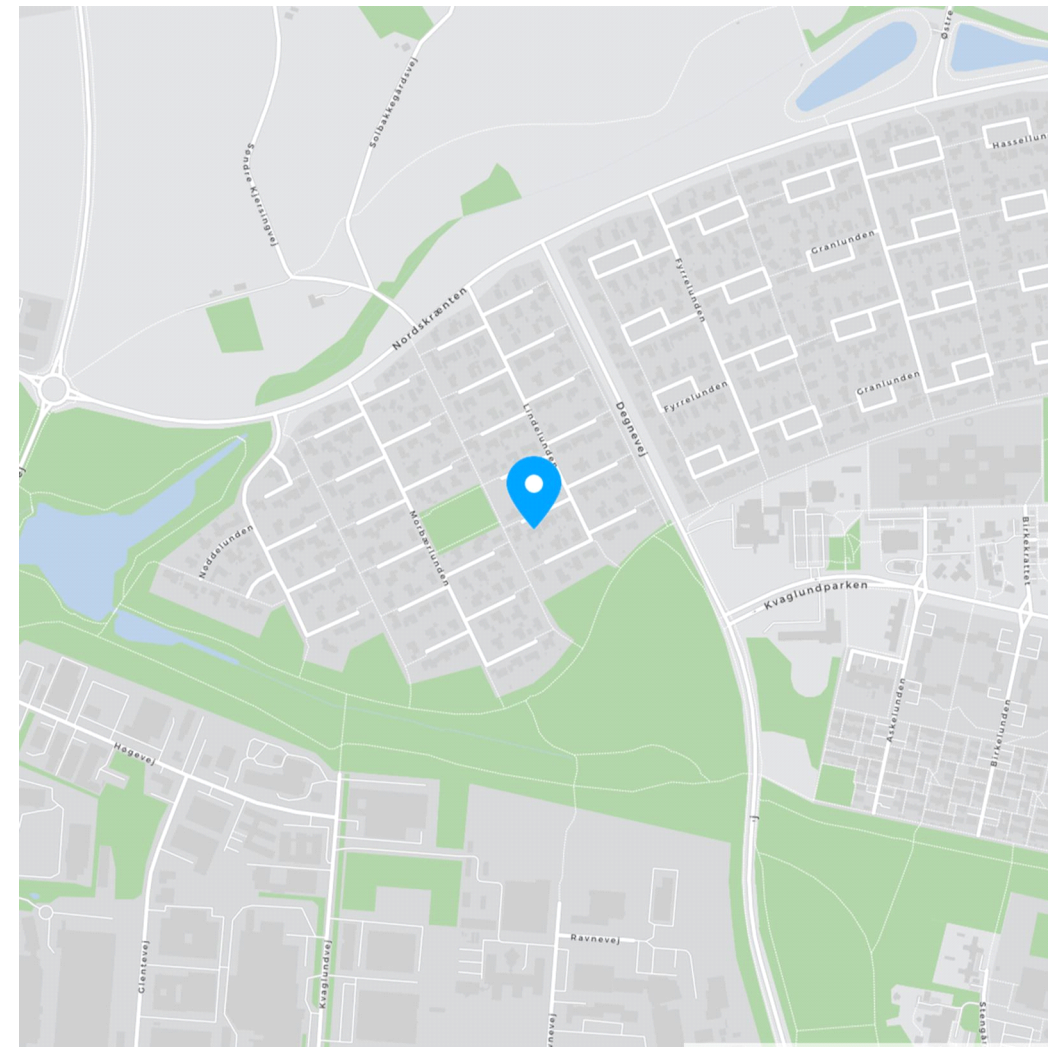
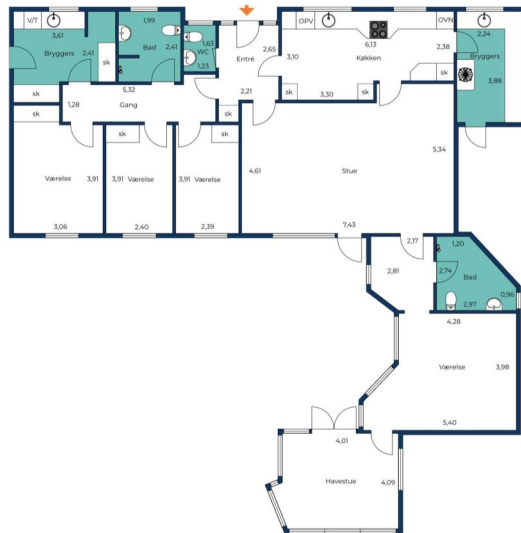
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	4 bk Kvaglund, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5746073
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974/1985

Arealer*

Grundareal:	778 m ²
Boligareal i alt:	202 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	43 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. 02.04.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 15.05.1975 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 17.08.2000 - Lokalplan nr. 399

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.906.000 kr.
Grundværdi:	470.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.524.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	376.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Undersøges pt.

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.

BBR-afvigelser:

Det vurderes at tilbygning mod syd fra 2005 indgår i boligarealet. Bygningen er i byggesag fra 2005 betegnet som udestue.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede forbrug fra energimærke består af 124,60 GJ fjernvarme og 1.214 kWh elektricitet

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 risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse, ansl.
Husforsikring, ansl.

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.776
3.722
3.112
70
8.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.198.000
6.500
15.050
2.219.550

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

22.681

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: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 31.01.2026

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.: Vides ikke

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!