

REAL



Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	4.298.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.976	Grund m2	959
Byggear	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **725350**

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: Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725350
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 13.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Plutovænget 8 – en indbydende og moderne etplansvilla opført i 2022 med fokus på både komfort, funktionalitet og æstetik. Boligen rummer hele 191 m² og ligger i det attraktive og familievenlige Sønderriis.

Hjemmet er ideelt indrettet med en tydelig opdeling mellem forældre- og børneafdeling. Forældreafdelingen byder på et rummeligt soveværelse med tilhørende walk-in-closet og eget badeværelse – en privat oase i dagligdagen. I børneafdelingen findes tre store børneværelser, som alle har adgang til eget badeværelse – en løsning, der gør hverdagen nem og overskuelig for børnefamilien.

Boligens hjerte er det lyse og hyggelige opholdsområde, som består af stue og køkken/alrum med en let niveauforskel, der skaber en naturlig opdeling og giver karakter til rummet. Køkkenet er moderne og funktionelt indrettet og har desuden et praktisk viktualierum med god opbevaringsplads.

Udendørs venter en stor, dobbelt carport og gode udearealer med plads til både leg og afslapning. Beliggenheden i Sønderriis betyder nærhed til skole, institutioner, indkøb og grønne områder – perfekt for den moderne familie, der ønsker en nem og bekvem hverdag.

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:

Adresse: Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725350
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 13.08.2025



Køkken



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725350
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

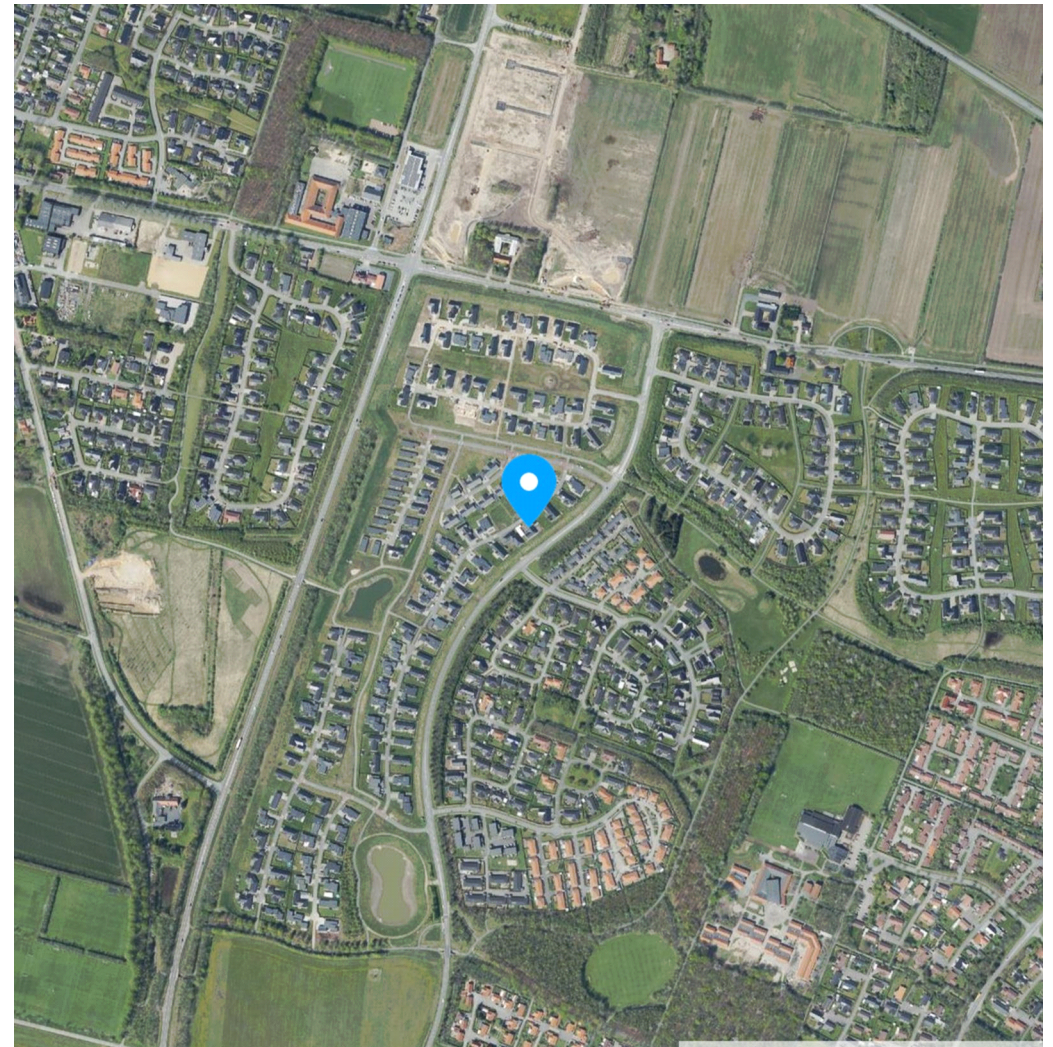
Dato: 13.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL





Adresse: Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725350
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 13.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	11 fg Guldager By, Guldager
BFE-nr.:	100224643
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.569.000 kr.
Grundværdi:	1.163.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.855.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	930.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	959 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	191 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
Andre bygninger:	71 m ²
- heraf Carport	71 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 07-040-000 - Guldager Landområde, Boliger vest for Sønderrisvej

Skovbyggelinje:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje, som er en bufferzone på 300 m. omkring skove.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sønderris Nordvest

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch)
Emhætte (Silverline)
Ovn (Siemens)
Kogeplader (Electrolux)
Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725350
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 13.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenummer: 216 077 334

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 24,32 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.



Adresse: Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725350
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 13.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.562	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.298.000
Grundskyld	kr.	9.211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.646
Husforsikring	kr.	8.083	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	4.336.296
Grundejerforening	kr.	650	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, ansl.	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		35.717			

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Plutovænget 8, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725350
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 13.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	2.088.088	2.088.088	2.097.742	DKK	3	266.633	9,50	3,47			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!