

REAL



Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	3.348.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.506	Grund m2	587
Byggear/ombygget	1929/2017	Energimærke	D

Sagsnr. **725181**

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: Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 725181
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 08.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke villa i 6700 Esbjerg, der med sine 187 kvm bolig og 85 kvm kælder tilbyder en imponerende kombination af charme, kvalitet og fleksibilitet. Så hvis du drømmer om masser af plads til familien, er denne ejendom noget helt særligt.

En kælder ud over det sædvanlige

Kælderen er udgravet og fugtsikret, hvilket gør den til en tør og brugbar del af huset. Her finder du et badeværelse, et værksted, praktisk vaske- og tørrerum samt to store disponible rum. Kælderen er perfekt som teenageafdeling, forældreafdeling eller til hobbyer og projekter – mulighederne er mange.

Stueplan med lys, stil og charme

Husets stueplan er gennemført renoveret og fremstår med en lys og åben planløsning, hvor detaljerne er nøje gennemtænkt. Det lækre køkken har et praktisk viktualierum og direkte udgang til en stor træterrasse, hvor du kan nyde aftensolen. Spisestuen er rummelig og har en skøn forbindelse til den hyggelige stue. Fra spisestuen er der adgang til husets tilbygning, som i dag bruges til privat pasningsordning.

En førstesal der imponerer

På førstesalen mødes du af tre store værelser – to børneværelser og et soveværelse – samt et smukt renoveret badeværelse. Loftsrummet er udnyttet til kip og byder på et fantastisk aktivitetsrum, der kan bruges til alt fra leg til afslapning eller opbevaring.

En hyggelig have og praktisk udhus

Haven er anlagt med fokus på hygge og funktionalitet. Her kan du nyde udendørslivet, mens det tilhørende redskabsrum sørger for praktisk opbevaring til alle dine behov.

Den perfekte kombination af hjem og muligheden for erhverv

Med de tilhørende lokaler og boligens mange værelser og rum er denne villa ideel til dig, der ønsker at kombinere bolig og erhverv på samme adresse. Her er rammerne sat for både drømme og 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 725181
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 08.07.2025



Adresse: Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.348.000

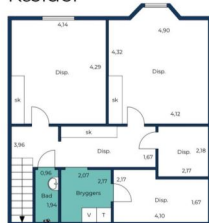
Sagsnr.: 725181
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 08.07.2025

Stueplan



Kælder

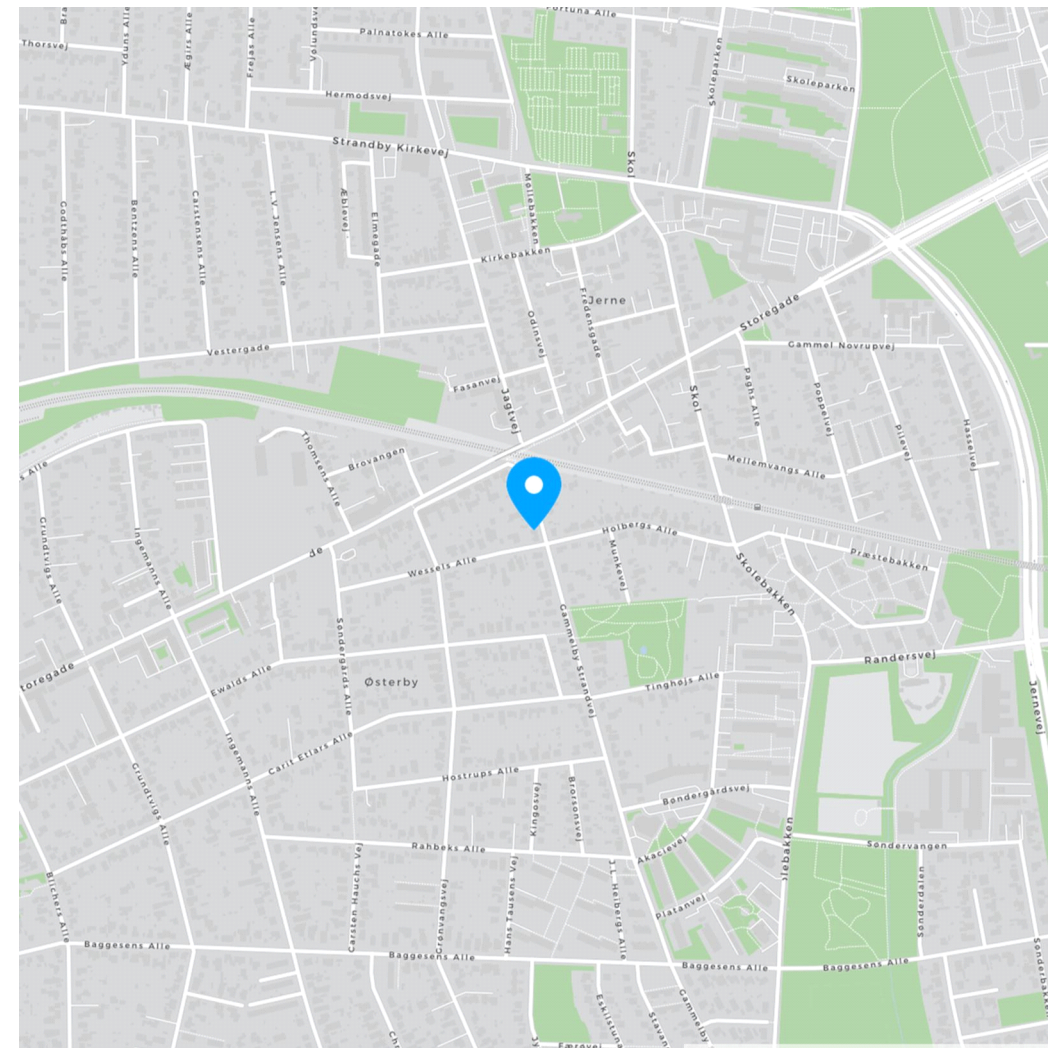
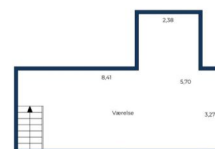


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



2. sal





Adresse: Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 725181
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 08.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	6 cn Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5742982
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1929/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.995.000 kr.
Grundværdi:	835.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.396.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	668.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	587 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	121 m ²
Kælderareal:	85 m ²
Udnyttet tagetage:	66 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Udhus	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.12.2019 - Bolig og skur ændres til erhverv
Nr. 4 lyst d. 14.11.2023 - Deklaration om privat kloak, spildevand og regnvandsledning

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 Køle/fryseskab: Siemens, 1 Opvaskemaskine: GRAM, 1 Ovn: Electrolux, 1 Emhætte: Ukendt, 1 Induktionskogeplade: Canton

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 725181
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 08.07.2025

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: Ingen

Policenummer: 67947355

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Renovation:

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

Tv-abonnement:

Udgift til tv-abonnement er ikke medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter.

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:

Udhus (ca. 10 kvm jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen:

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.800 Forbrug: 42.390,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2023 udgjorde kr. 27.314,52

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 725181
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 08.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.220	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.348.000
Grundskyld	kr.	6.613	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.774
Husforsikring	kr.	8.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	3.382.724
Rottebekæmpelse	kr.	64	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		30.074			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.314 md./ 219.767 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.571 md./ 174.847 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 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: 08.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Gammelby Strandvej 68, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.348.000

Sagsnr.: 725181
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 08.07.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.950.844	1.950.844	1.952.094	DKK	3,04	112.335	26,25	2,82			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!