



REAL

Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	178
Kontantpris	4.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.961	Grund m2	731
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **725352**

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: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

På en rolig og eftertragtet adresse på Fyrrevangen 8 i Gl. Gjesing finder I denne særdeles velholdte og gennemgribende renoverede villa, der byder på hele 178 m² bolig samt 89 m² høj og yderst anvendelig kælder – perfekt til den moderne familie, der ønsker plads, komfort og en nem hverdag.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til Dyrskoven, indkøbsmuligheder og Vita Skolen, og samtidig får I en skøn, solrig have med god plads til både leg og afslapning. Til ejendommen hører desuden garage og en flot, velanlagt have.

Boligen byder velkommen i en stor og indbydende entré, som leder videre til en separat værelsesafdeling med tre gode børneværelser samt soveværelse. Her findes også et moderne og rummeligt badeværelse, udført i tidssvarende materialer.

Husets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum, som er elegant forbundet med både spiseplads og stue. Her er der gulvvarme, et fantastisk lysindfald fra Velux-vinduerne og et stort vinduesparti mod haven, som giver et skønt kig til grønne omgivelser og masser af dagslys.

Det rummelige bryggers er yderst funktionelt med god opbevaringsplads og fine arbejdsforhold – perfekt til familiens hverdag.

Kælderen er højloftet og yderst anvendelig og rummer i dag træningsrum, badeværelse, vaskefaciliteter samt et disponibelt rum, der oplagt kan anvendes som teenageafdeling, hobbyrum eller hjemmekontor.

Ejendommen er gennemgribende renoveret, hvilket betyder, at I kan flytte direkte ind uden større bekymringer – her er der tænkt på både komfort, funktionalitet og kvalitet, så boligen er klar til mange års problemfri brug.

Kontakt os allerede i dag på 75 15 97 02 for mere information eller en fremvisning – denne villa 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: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

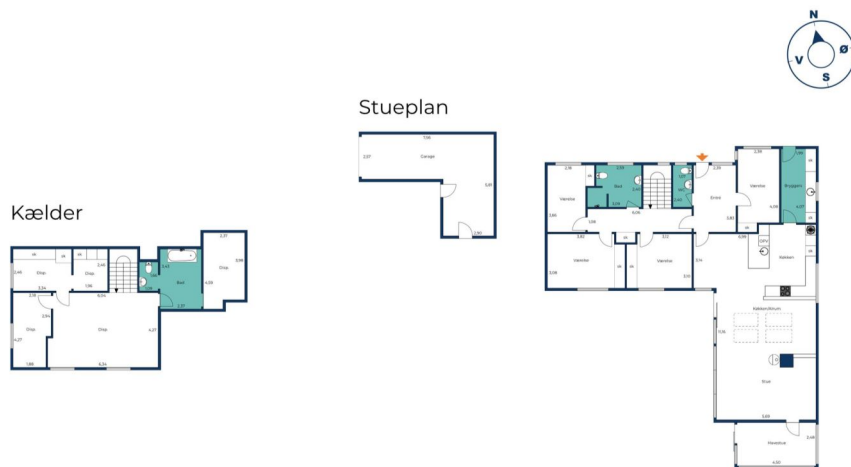
Dato: 14.01.2026



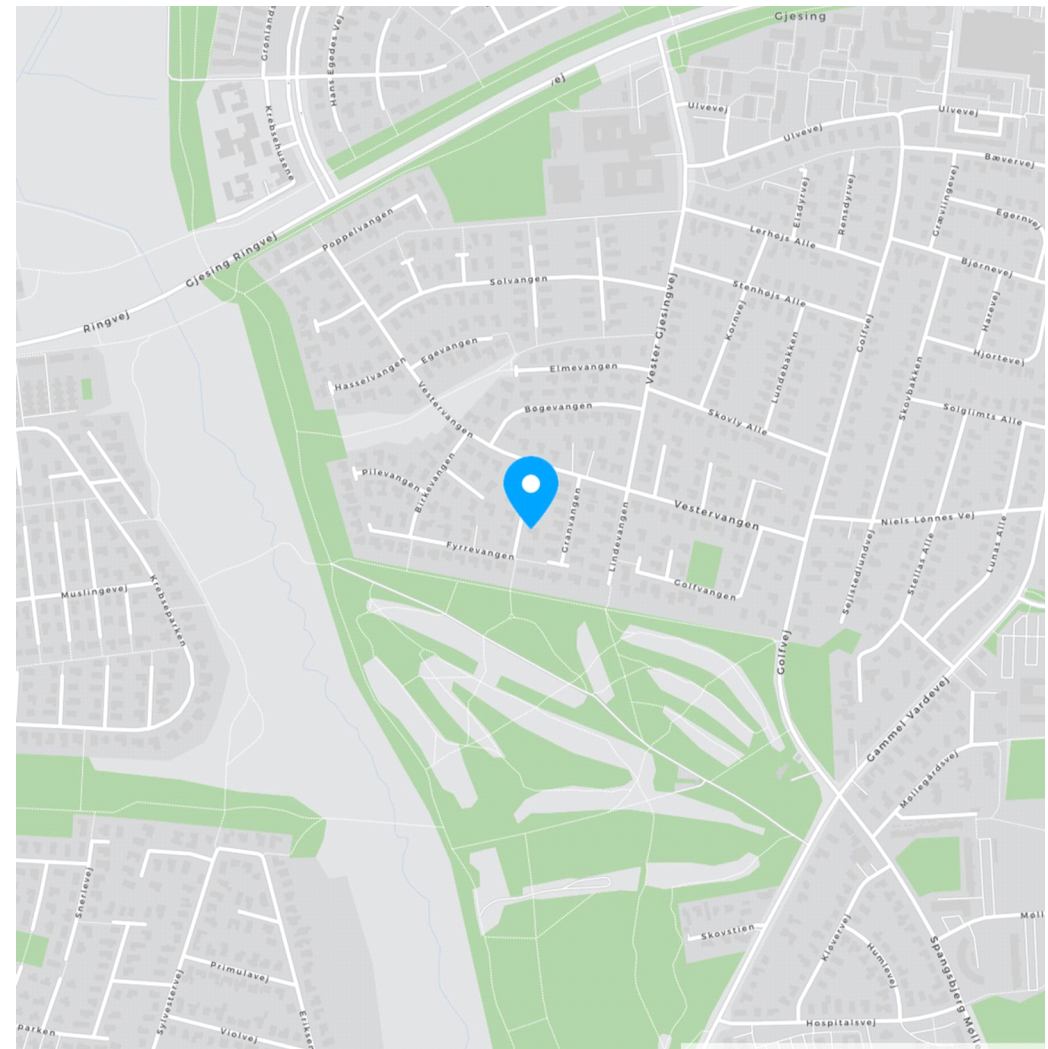
Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.01.2026



REAL





Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	16 ao Gjesing By, Bryndum
BFE-nr.:	5111255
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.347.000 kr.
Grundværdi:	1.237.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.677.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	989.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	731 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	89 m ²
Carport:	24 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. 23.06.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 23.06.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 23.06.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Emhætte, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn, Kaffemaskine, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenummer: PO41000B3596205/008

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.500 Forbrug: 140,94 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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: 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 D.

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:

- På ejendommen findes en garage 39 m², som på BBR er registreret som 24 m² carport
- Udestue (ca 12 m²) er ikke registreret i BBR-meddelelsen

Fortidsbeskyttelseslinje:

Ejendommen er beliggende indenfor en fortidsbeskyttelseslinje, idet der findes en fredet rundhøj nær ejendommen.



Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.656	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.998.000
Grundskyld	kr.	9.797	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	8.727	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	2.621	I alt	kr.	5.036.350
Skorstensfejning	kr.	639	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.	95			
Ejerudgift i alt 1 år		35.535			

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: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.01.2026

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

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!