

REAL



Golfvej 63, 6715 Esbjerg N

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	3.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.521	Grund m2	792
Byggeår/ombygget	1963/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **725438**

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: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Golfvej 63 – en smuk og stilfuldt moderniseret villa på hele **167 kvadratmeter**, hvor hver en detalje er tænkt igennem. Her får du en bolig, der fremstår **fuldstændig gennemrenoveret**, så du blot skal flytte ind og nyde tilværelsen. Alt fra **tag, vinduer, køkken, badeværelser, gulve og lofter** er opdateret med kvalitetsmaterialer og et tidsløst design.

Velindrettet bolig med plads til hele familien

Huset byder på **fire rummelige værelser**, som er perfekt fordelt med to på 1. sal og to i stueplan – ideelt til både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæsteværelset. Hertil kommer **et lækker badeværelse på hver etage**, som giver en ekstra grad af komfort i hverdagen.

Køkken/alrum – boligens naturlige samlingspunkt

Det store og indbydende **køkken/alrum** er uden tvivl hjemmets hjerte. Her er plads til både madlavning, lektielæsning, hygge og samvær. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald, og fra rummet er der direkte udgang til den **skønne have** og et dejligt **terrassemiljø**, hvor sommerens måltider og afslapning venter.

Attraktiv beliggenhed tæt på det hele

Beliggenheden er i top med **kort afstand til skole, indkøb, grønne områder** og alt det, der gør hverdagen nem og bekvem. Et roligt og familievenligt kvarter, hvor tryghed og nærhed er i højsædet.

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.

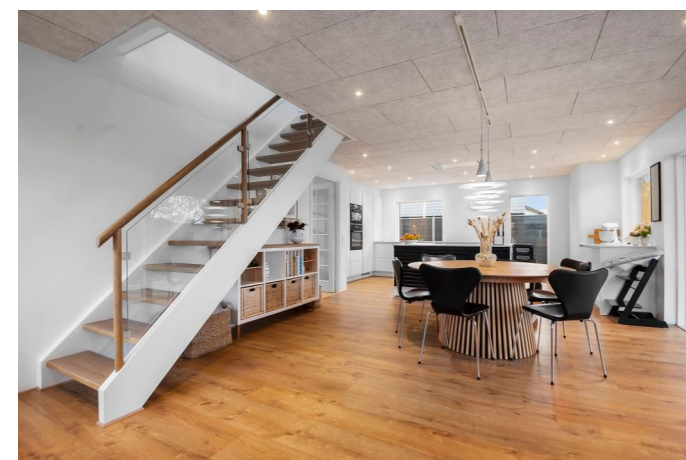
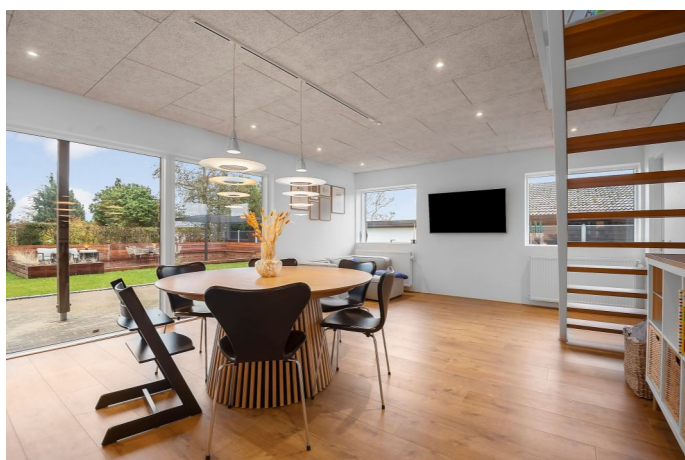
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026



Adresse: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

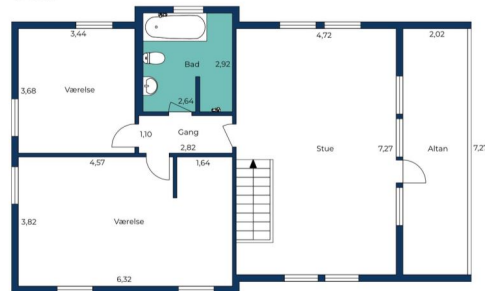


Adresse: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

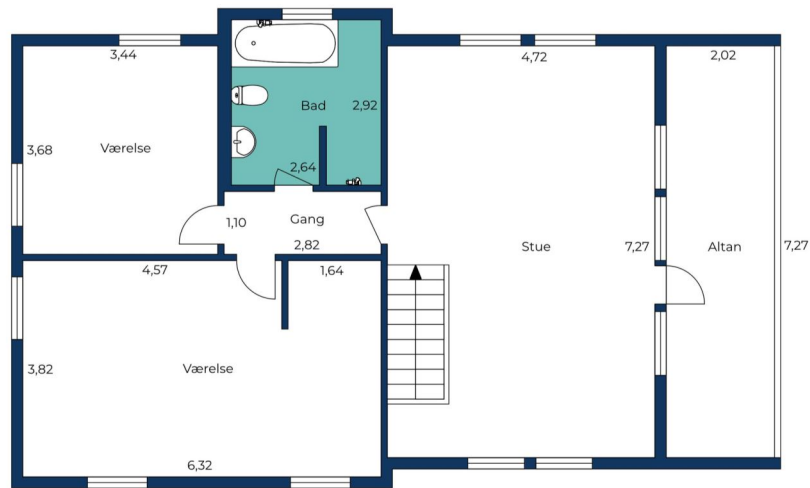
REAL

Adresse: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

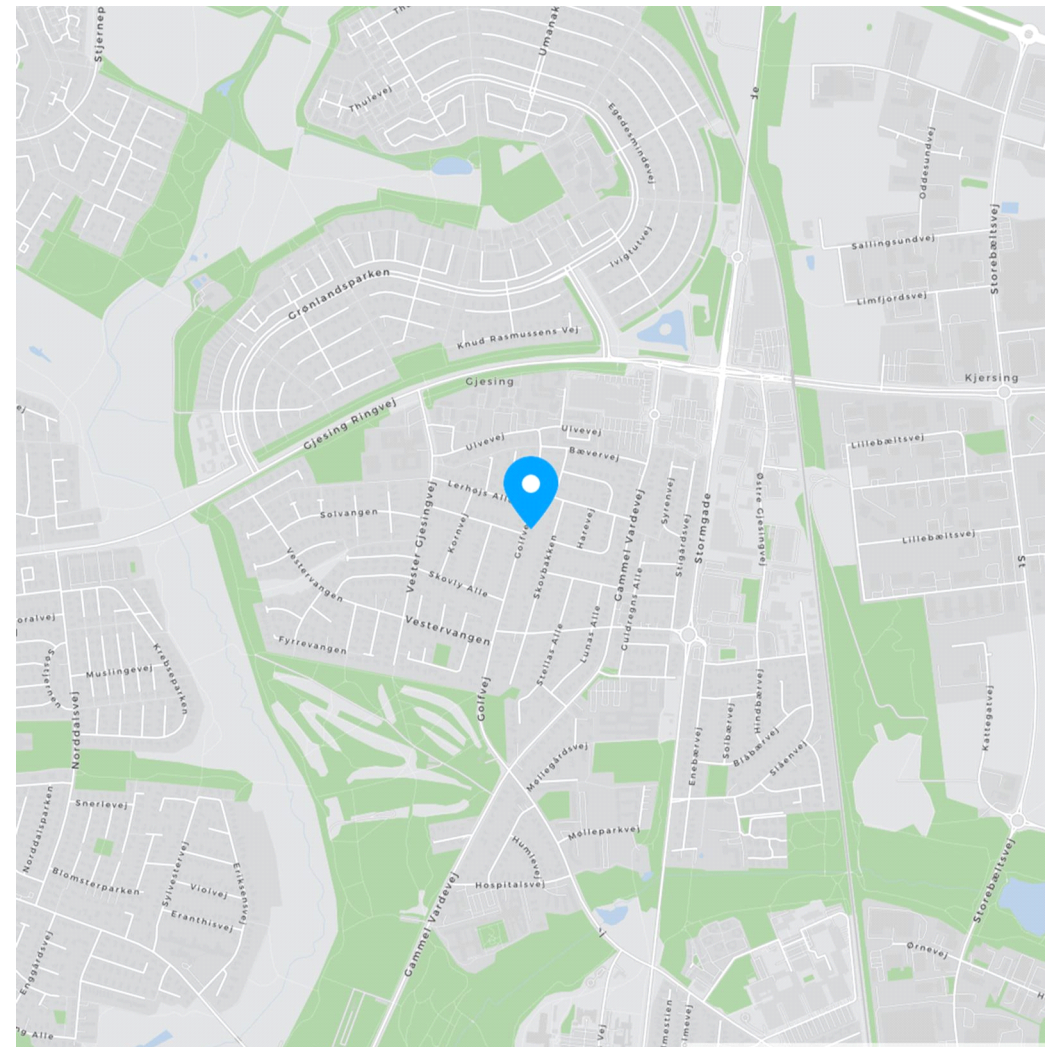
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL





Adresse: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	10 bu Gjesing By, Bryndum
BFE-nr.:	5110119
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstitution:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963/1974

Arealer*

Grundareal:	792 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	68 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. 26.05.1959 - Dok om bygningsplacering mv
Nr. 2 lyst d. 28.06.1961 - Dok om love for vandværket Skovly,

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.499.000 kr.
Grundværdi:	1.239.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.999.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	991.200 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab: AEG, Fryser: AEG, Emhætte: Thermex, Ovn: AEG, Kogeplader: WITT, Opvaskemaskine: AEG, Vaskemaskine: AEG,
Tørretumbler: AEG, Kombiovn: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 60,43 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 19.320,11

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.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

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:

Den på BBR registreret garage, er en carport.



Adresse: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
10.196
9.813
7.066
3.112
60

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

3.595.000
10.936
23.450
3.629.386

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

30.247

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: Golfvej 63, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 725438
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til murværk i gavlen der har en lodret revne under bærende rem. Dækker ikke insekt- svampe- og rådskaader i/på hele carporten.

Policenummer: 705-464.990

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!