

REAL



Golfvej 63, 6715 Esbjerg N

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	3.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.521	Grund m ²	792
Byggeår/ombygget	1963/1974	Energimærke	C +

Sagsnr. **725438**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 19.02.2026



Gennemrenoveret og indflytningsklar villa på attraktiv adresse i Gl. Gjesing

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 lækkert 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: 19.02.2026



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

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

Dato: 19.02.2026

1. sal

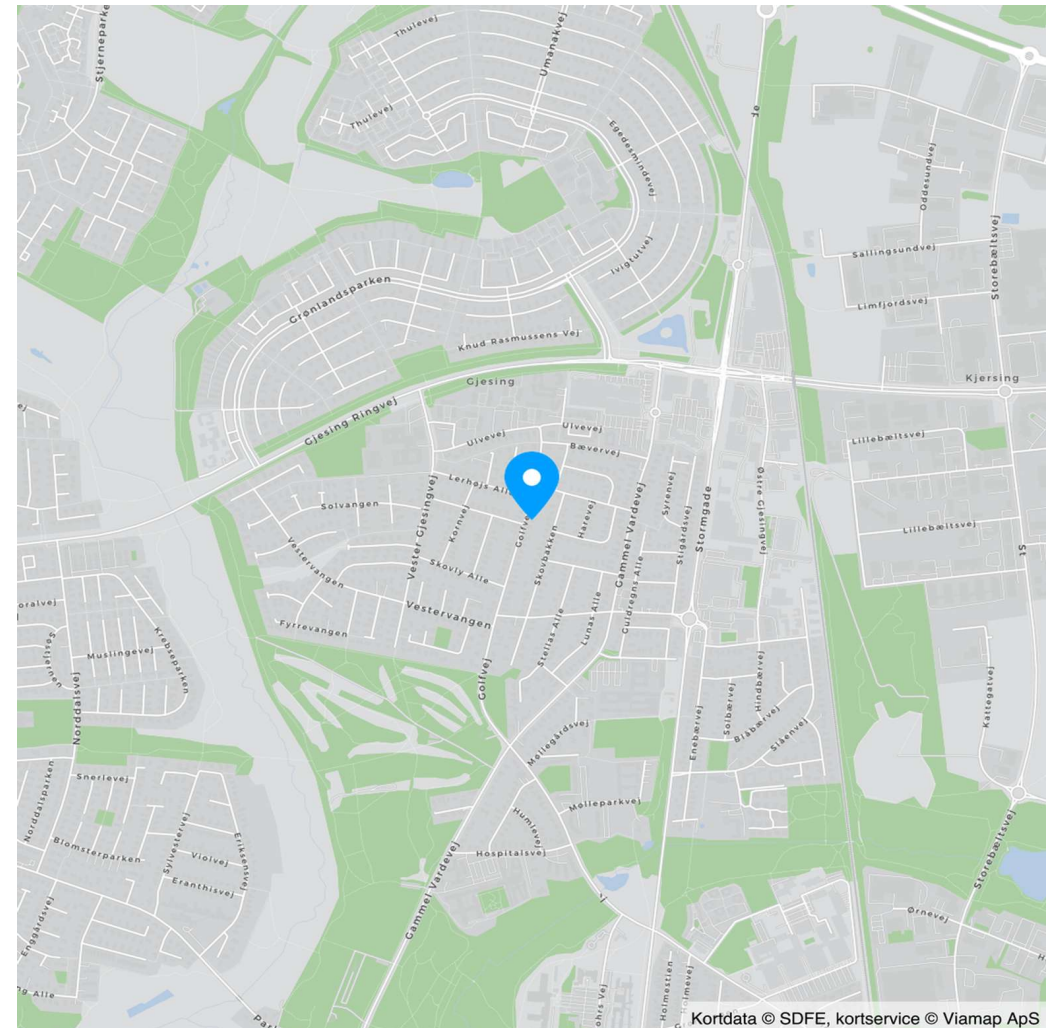


Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



REAL





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

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

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	792 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	68 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.05.1959 - Dok om bygningsplacering mv
- Nr. 2: 28.06.1961 - Dok om love for vandværket Skovly, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 03-010-020 - Boligområde i Gl. Gjesing

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 19.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 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 rådskeader i/på hele carporten.

Policenummer: 705-464.990

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 60 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 rødt
hus og gult 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 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.

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: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.196	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	9.813	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Rottebekæmpelse	kr.	60	I alt	kr.	3.629.386
Husforsikring	kr.	7.066	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.247			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.091 md. / 229.091 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.389 md. / 184.666 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 19.02.2026

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.

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!