

REAL



Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	1.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.266	Grund m ²	826
Byggeår	1951	Energimærke	+ F

Sagsnr. **725398**

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: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.04.2026



Indflytningsklar familie villa hvor taget og vinduer er skiftet

Velkommen til Chr. Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg – en velholdt og indflytningsklar villa, som byder på god plads, flot stand og en attraktiv beliggenhed tæt på både skole, indkøb og motorvej.

Boligen fremstår pæn og moderne med skiftet tag og vinduer og en pudset facade, der giver huset et friskt og indbydende udtryk.

Indenfor mødes du af en rummelig entré med plads til overtøj og sko. Det store køkken har masser af skabsplads og god bordplads, og herfra er der direkte udgang til en stor træterrasse, hvor der er rig mulighed for hygge, grill og afslapning i solen.

Den lyse og rummelige stue har flotte gulve og plads til både sofaafdeling og spisebord, og der er mulighed for at reetablere et gæstetoilet i stueplan, hvis man ønsker det. Derudover praktisk kontor.

På 1. salen findes tre store værelser samt et pænt badeværelse – perfekt til børnefamilien, hvor alle har brug for deres eget rum.

Kælderen er anvendelig og rummer to store disponible rum, et vaskerum, toilet, værksted, mindre opbevaringsrum (depotrum) og tørrerum. Med egen indgang kan kælderen også bruges som teenageafdeling, hobbyrum eller hjemmekontor.

Udendørs får du en stor have med masser af plads til leg, boldspil og afslapning. Her findes også et praktisk redskabsskur til opbevaring af haveredskaber og cykler.

En rigtig dejlig familievilla med mange gode opdateringer og en beliggenhed, der giver nem adgang til hverdagens gøremål.

Kontakt os på 75 15 97 02 for mere information eller for at aftale en fremvisning

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.

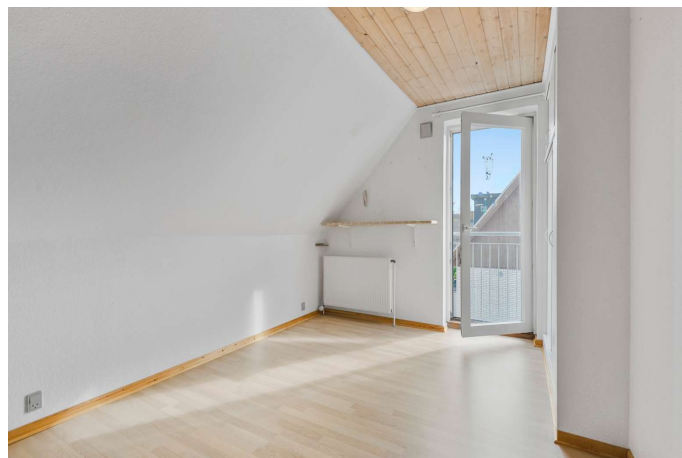
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.04.2026



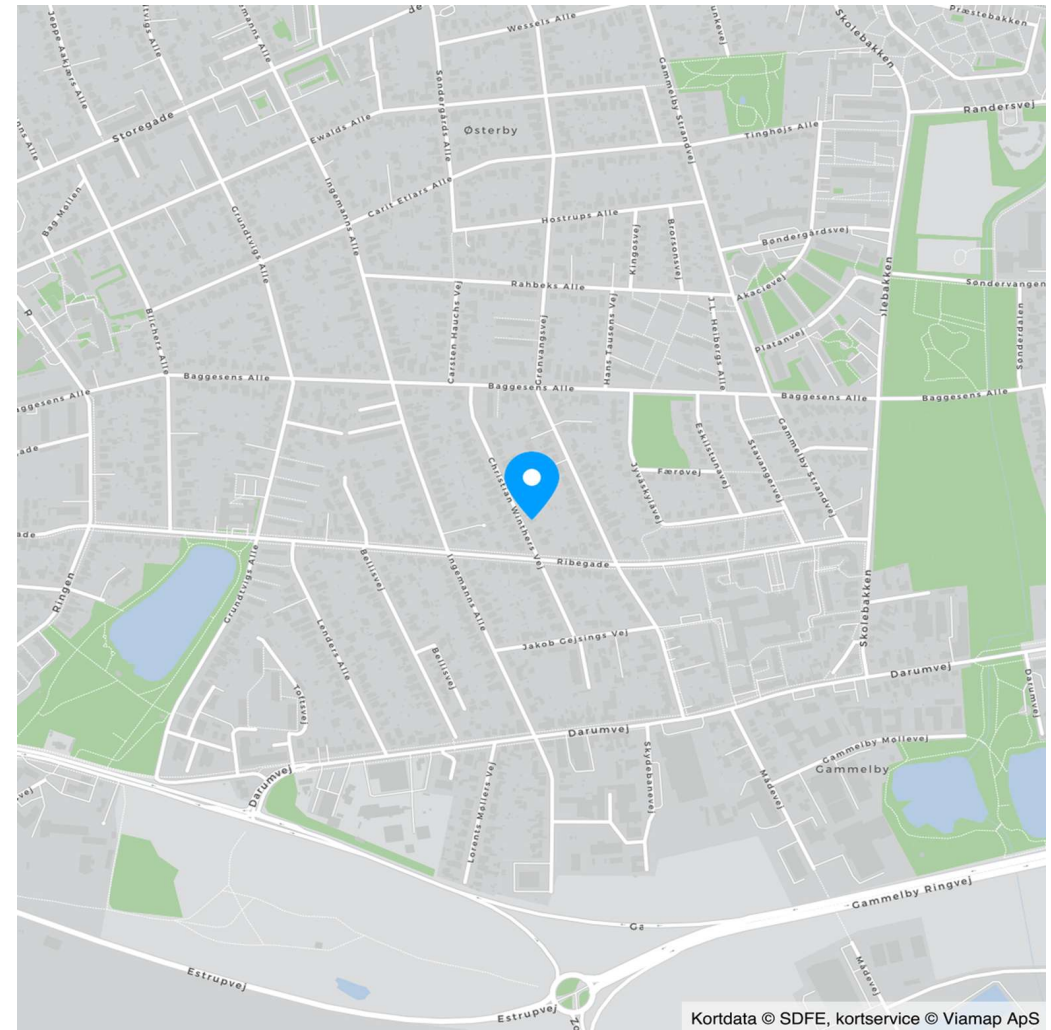
Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 2dæ Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.: 5741944
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.980.000
Grundværdi: 939.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.584.000
Grundlag for grundskyld: 751.200

Arealer**

Grundareal: 826 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 75 m²

** 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: 18.05.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 27.04.1957 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 17.04.1989 - Lokalplan nr. 228

Planer

Kommuneplan 00-050-070 - Boligområde mellem Gammelby Strandvej og Ingemanns Alle
Lokalplan 228 - For et område mellem Baggesens Alle og Ribegade

Tilbehør:

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

Opvaskemaskinen: Siemens, Kogeplader (induktion): Electrolux, Ovn (varmluft og selvrens): AEG, Emhætte: Siemens, Køleskab: Blomberg, Vaskemaskine: Blomberg, Tumbler (kondens opsamler): Blomberg, Fryser (lav energi): Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.400 Forbrug: 153 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 28.170,77

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + F



Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.078	Kontantpris	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	7.437	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.131
Rottebekæmpelse	kr.	30	I alt	kr.	2.021.981
Husforsikring	kr.	8.540	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.	27.197			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.911 md. / 130.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.700 md. / 104.402 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

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

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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:

Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:

- Udhus (ca. 13 m2 jf. tilstandsrapporten)
- Skur (ca. 17 m2 jf. tilstandsrapporten)

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdata-rapporten skal områdes separatloakeres i 2029 - 2035 og der må forventes en udgift hertil.

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!