

REAL



Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	120
Kontantpris	1.315.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.459		
Byggeår	1952	Energimærke	E

Sagsnr. **725442**

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: Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.315.000

Sagsnr.: 725442
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Knudedybet 25, 1. tv. – en skøn og veldisponeret lejlighed på 120 m² med en planløsning, der passer perfekt til familielivet.

Lejligheden byder på hele fem værelser fordelt på to hyggelige børneværelser, et stort og indbydende soveværelse samt to stuer – en dejlig spisesstue, hvor familien kan samles til måltider og gæster, og en hyggelig opholdsstue med plads til afslapning og samvær.

Det lyse køkken ligger centralt i boligen og har god bordplads, masser af skabsplads og et naturligt lysindfald.

Badeværelset er rummeligt med separat bruseniche, og der findes desuden et praktisk gæstetoilet. Overalt i lejligheden er der flotte trægulve, som giver et varmt og indbydende udtryk.

Til lejligheden hører både kælderrum og egen garage, så der er god plads til opbevaring og nem parkering.

Ejendommen ligger i et stille og attraktivt område med kort afstand til skole, børnehave, indkøb og grønne områder. Her får du en rummelig og lys bolig med en skøn atmosfære – lige til at flytte ind i og nyde.

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: Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.315.000

Sagsnr.: 725442
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 11.11.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg

Kontantpris: kr. 1.315.000

Sagsnr.: 725442

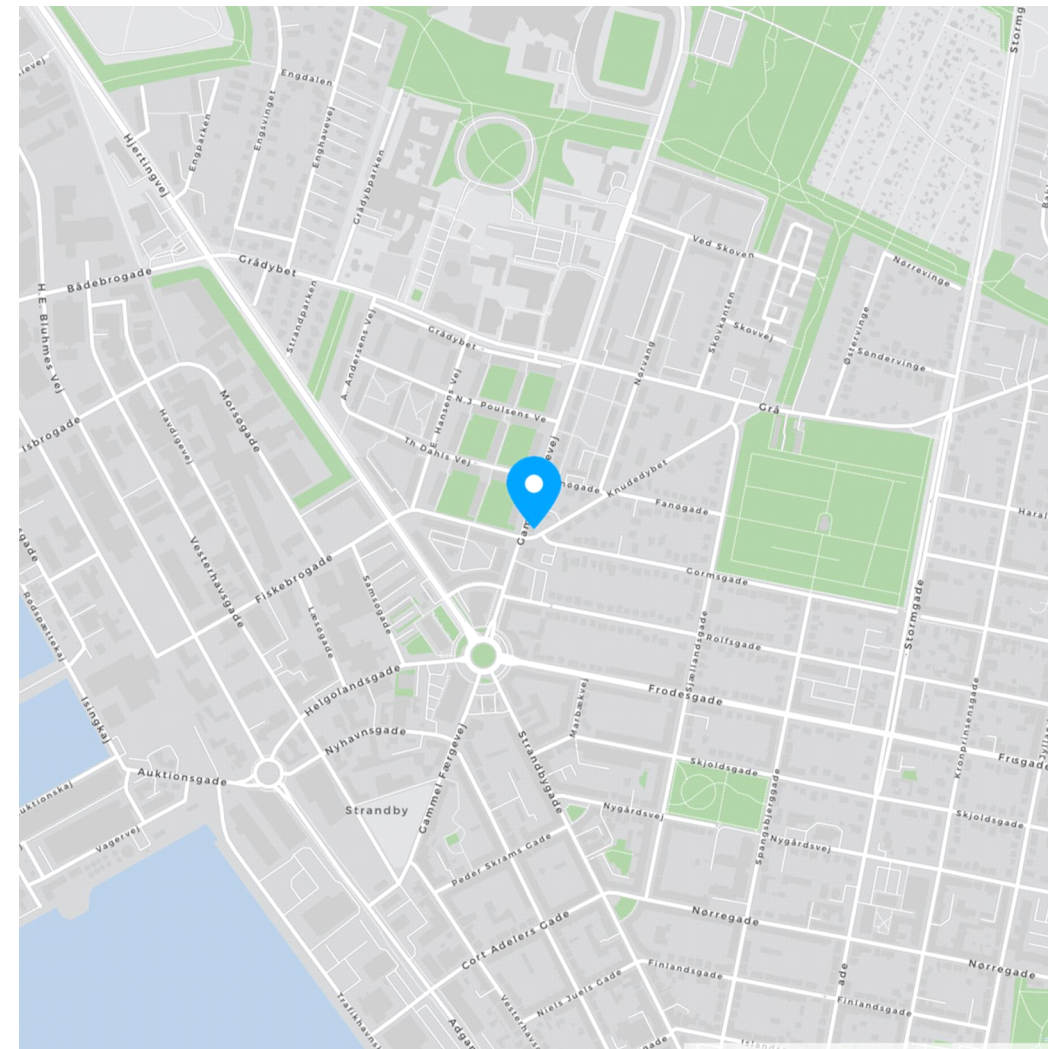
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.315.000

Sagsnr.: 725442
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 qh Strandby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	320367
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.572.000 kr.
Grundværdi:	606.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.257.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	484.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	150 m ²
- heraf boligareal:	112 m ²
- heraf areal til kælder:	18 m ²
- heraf areal til andet:	20 m ²
BBR-boligareal:	120 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.07.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.11.1969 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 04.11.1969 - Dok om fælles garagemur mv
Nr. 4 lyst d. 05.09.1979 - Vedtægter for ejerforening

Tilbehør:

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

Køleskab: Siemens
Komfur: Smeg
Emhætte: Brandt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.315.000

Sagsnr.: 725442
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 11.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.610 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a/c varme kr. 1.780,- pr. md.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatloakeres i 2027 - 2033 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.315.000

Sagsnr.: 725442
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.414
4.800
18.252
45

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

1.315.000
9.750
1.324.750

I alt

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

29.510

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: Knudedybet 25, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.315.000

Sagsnr.: 725442
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 11.11.2025

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, tørrerum, værksted, gårdhave

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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!