



REAL

Sædding Strandvej 249, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	2.248.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.260	Grund m2	699
Byggear	1964	Energimærke	E

Sagsnr. **725443**

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: Sædding Strandvej 249, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 725443
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Sædding Strandvej 249 – en villa med en helt unik beliggenhed tæt ved stranden, hvor udsigten til havet kan nydes året rundt. Her får du en bolig med masser af charme og potentiale, uanset om du drømmer om at renovere, modernisere eller måske bygge helt nyt på den attraktive grund.

Når du træder indenfor, mødes du af en funktionel planløsning med blandt andet et soveværelse og et ekstra værelse, et badeværelse samt et hyggeligt køkken med direkte udgang til en indbydende havestue. Stuen er rummelig og lys, og de store vinduespartier giver en fantastisk udsigt over havet – et perfekt sted at nyde morgenkaffen eller afslapning efter en lang dag.

Til ejendommen hører desuden et praktisk værksted, som giver mulighed for hobby, opbevaring eller kreative projekter.

Beliggenheden er i top: Her bor du tæt på både indkøb, skole, naturskønne omgivelser og alt det, Sædding har at byde på. En ideel ejendom for dig, der søger en bolig med sjæl, udsigt og masser af udviklingsmuligheder.

Kontakt os for mere information på telefon 75 15 97 02 – vi glæder os til at fortælle mere!

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: Sædding Strandvej 249, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 725443
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.01.2026



Køkken



Dagligstue



Dagligstue



Kælder



Badeværelse



Have



Adresse: Sædding Strandvej 249, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 725443
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	9 k Sædding By, Guldager
BFE-nr.:	5119289
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964

Arealer*

Grundareal:	699 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	96 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. 14.12.1998 - Lokalplan nr 367

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 428

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.146.000 kr.
Grundværdi:	1.348.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.716.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.078.400 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sædding Strandvej 249, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 725443
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Omfatter stikledninger, men ikke ejendommens indvendige rør.

Policenr. 3408957

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 24.500 Forbrug: 88,38 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 14.691,25

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 E.

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:

Havestuen er ikke registreret på BBR-meddelelsen.

Olietank:

Der findes en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten tømt, afblændet og opfyldt.



Adresse: Sædding Strandvej 249, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 725443
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.756
10.676
4.545
3.112
36

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.248.000
6.500
15.350
2.269.850

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

27.125

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: Sædding Strandvej 249, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 725443
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

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

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!