

REAL



Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	4.198.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.467	Grund m2	640
Byggear	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **725454**

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: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025



Beskrivelse:

Moderne og indbydende villa fra 2017 beliggende midt i byen med kort afstand til både skole og indkøb. Her får I en velindrettet og komfortabel bolig med mange attraktive kvaliteter.

Villaen rummer 184 m² og er opført med integreret garage, gulvvarme i hele huset samt genvex-anlæg, der sikrer et behageligt indeklima året rundt. Boligens hjerte er det lyse køkken, som ligger i åben forbindelse med den rummelige spiseplads. Herfra er der udgang til den store, lækre træterrasse og den solvendte have, som indbyder til hyggelige stunder udendørs. Spisepladsen har samtidig åben adgang til den hyggelige stue, som er smukt opdelt af en stemningsfuld biopejs.

Boligen byder på en gennemtænkt planløsning med et stort bryggers samt fire store børneværelser, der er samlet omkring et stort badeværelse. Forældreafdelingen er separat og indeholder et rummeligt soveværelse med direkte adgang til et stort og lyst badeværelse, hvilket skaber en privat og rolig afdeling.

En særdeles attraktiv bolig, der sjældent udbydes så centralt i byen, og som kombinerer moderne komfort med en familievenlig indretning.

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: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025



Køkken



Alrum



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Terrasse



Terrasse



Have

Adresse: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

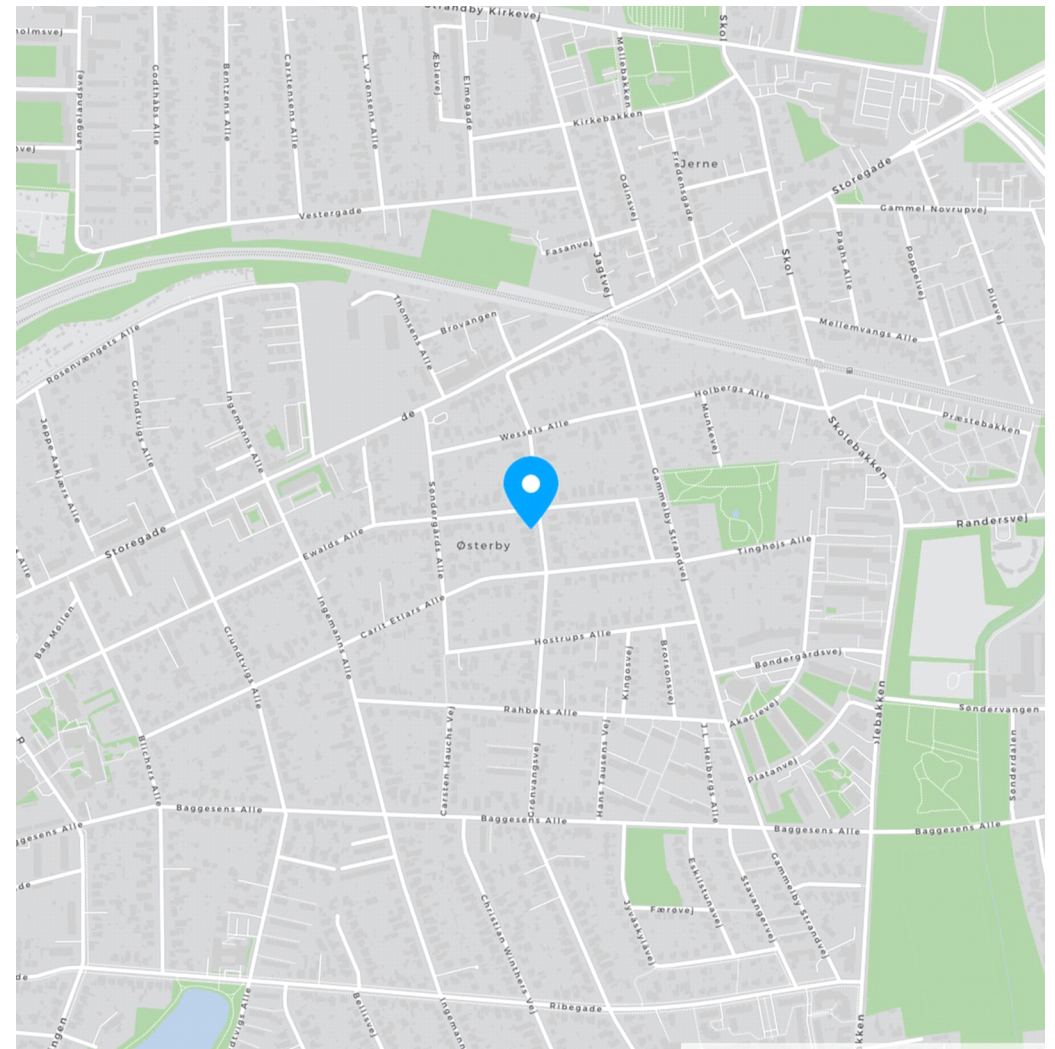
Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	4 bv Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5742501
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.408.000 kr.
Grundværdi:	695.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.726.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	556.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	640 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	41 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. 15.10.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:
Undersøges pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.097 Forbrug: 28,63 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2014
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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 A2010.

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 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:

- Overdækning er ikke registreret på BBR-meddelelsen
- Den på BBR registreret carport, er en garage



Adresse: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse, ansl.
Husforsikringspolice, ansl.

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
13.905
5.504
3.112
80
7.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

4.198.000
6.500
27.050
4.231.550

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

29.601

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: Grønvangsvej 86, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 725454
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 31.12.2025

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

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!