



REAL

Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	99
Kontantpris	1.998.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.998	Grund m2	504
Byggear	1935	Energimærke	B

Sagsnr. **725393**

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: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne dejlige villa, perfekt placeret på Baggesens Allé i hjertet af Esbjerg. Her får du kort afstand til Broen Shopping, skole, dagligvarebutikker og det naturskønne område omkring Lergravssøen. En bolig, der kombinerer central beliggenhed med privatliv og hygge.

Boligen byder på en indbydende entré og et stort, lyst køkken i åben forbindelse med en rummelig spiseplads. Herfra er der direkte adgang til den hyggelige stue, som har udgang til en solrig terrasse – perfekt til morgenkaffen – og videre nedgang til den dejlige have med stor, anlagt fliseterrasse.

Det pæne, renoverede badeværelse og det rummelige soveværelse med stor skabsvæg fuldender stueplan. Kælderen er meget anvendelig og rummer et stort bryggers med vaskefaciliteter, to store disponible rum – hvoraf det ene er indrettet som en hyggelig hjemme bar, men som nemt kan omdannes til teenageafdeling eller multirum – samt et gennemgangs værelse, hvor der er super plads til opbevaring og med direkte udgang til haven.

Derudover er der et praktisk redskabsrum med plads til cykler og haveredskaber.

Denne villa er en fantastisk mulighed for at få en lækker og funktionel bolig midt i Esbjerg, tæt på alt, hvad hverdagen kræver.

Kontakt os på 75 15 97 02 for mere information eller aftale om 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.

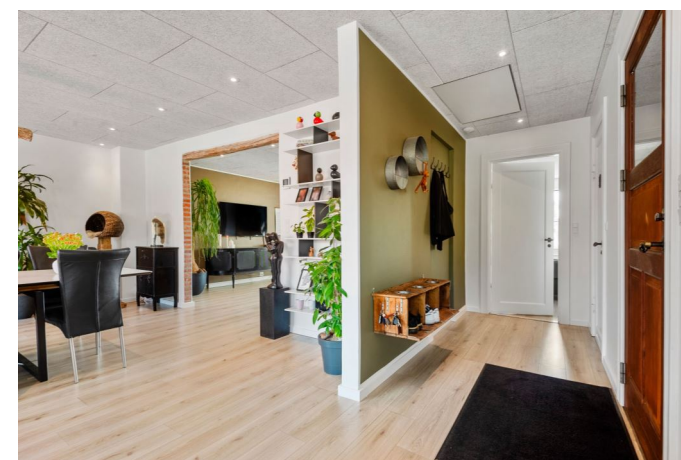
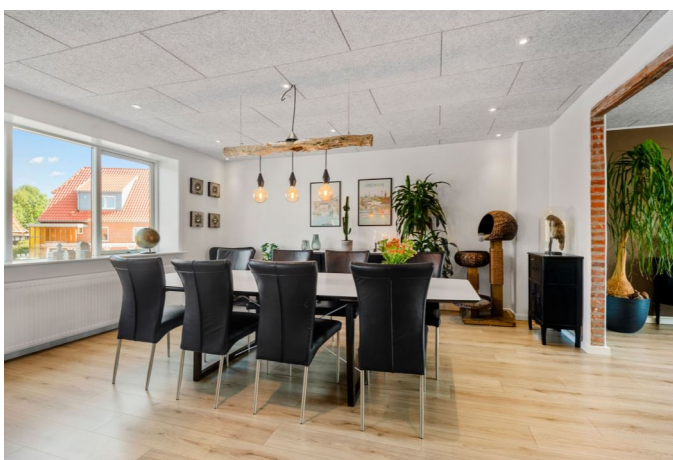
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

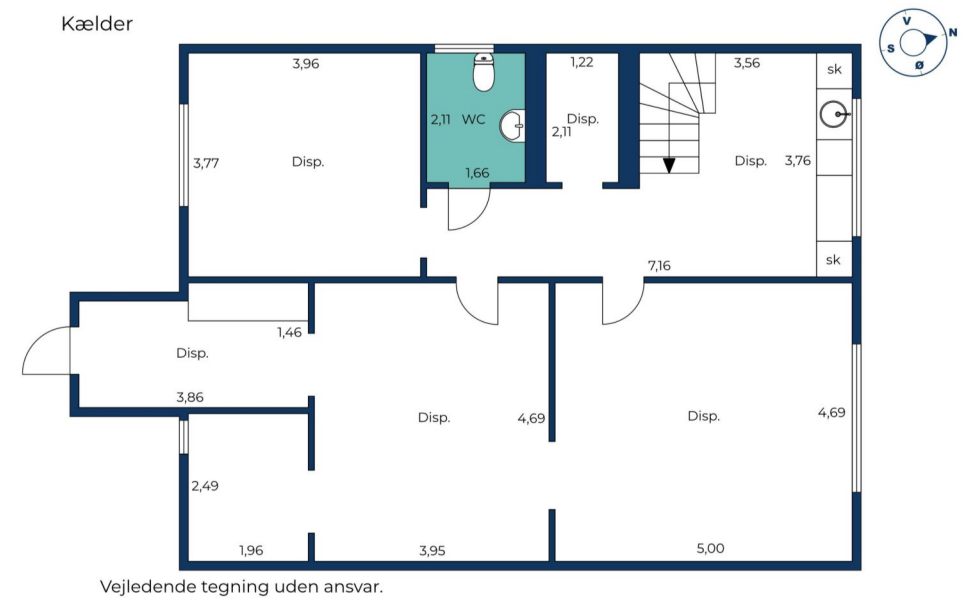
Dato: 11.12.2025



Adresse: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

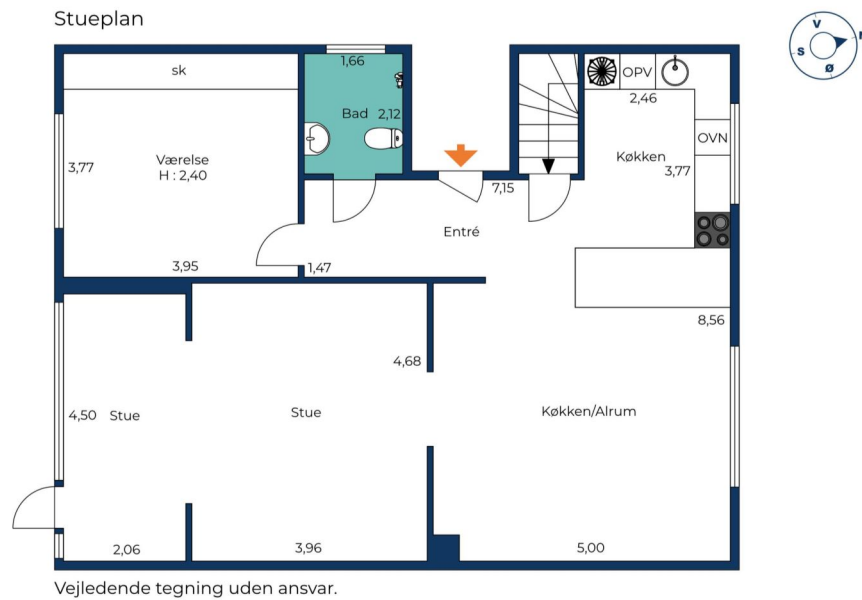
Dato: 11.12.2025



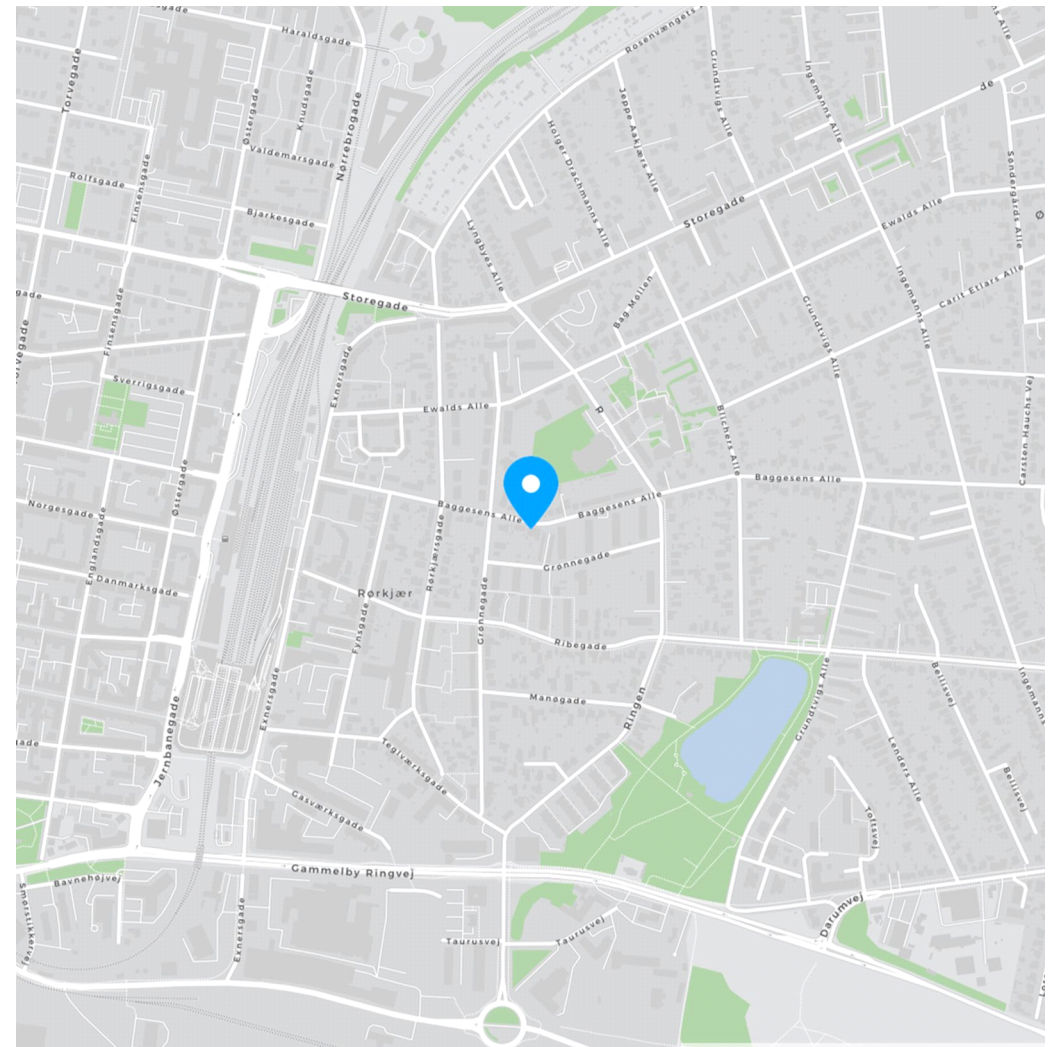
Adresse: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 11.12.2025



REAL





Adresse: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 ms Rørkær, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5740030
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Arealer*

Grundareal:	504 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	97 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.842.000 kr.
Grundværdi:	834.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.473.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	667.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.03.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 23.01.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 1 lyst d. 07.03.1933 lbnr. 923635-49 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 49_G_617
Nr. 2 lyst d. 23.01.1936 lbnr. 923636-49 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 1 lyst d. 07.03.1933 lbnr. 923635-49 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 49_G_617
Nr. 2 lyst d. 23.01.1936 lbnr. 923636-49 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Komfur (Ukendt, mindre defekt), Emhætte (Eico), Køle/fyseskab (Miele), Køleskab (Ukendt, i baren), Køleskab (Progress, i kælder), Mikrobølgeovn (OBH Nordica), Vinkøleskab (Ukendt, Vaskemaskine (Electrolux), Gardena minimo 500 robotplæneklipper

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Policensnummer: 82827951

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.090 Forbrug: 86,37 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 17.421,19

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

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.

BBR-afvigelser:

Skur (ca 17 m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen.



Adresse: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.515
6.605
6.711
3.112
37

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.998.000
10.292
13.850
2.022.142

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

23.980

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: Baggesens Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 725393
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 11.12.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.138.989	1.138.989	970.882	DKK	1	86.371	15,75	3,94			Nej	

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!