

REAL



Kystparken 134, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	2.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.081	Grund m2	615
Byggear/ombygget	1965/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **725372**

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: Kystparken 134, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725372
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 28.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kystparken 134 – en fantastisk familievilla beliggende i et af Sæddings mest attraktive og fredelige kvarterer. Her får I en bolig med en helt enestående beliggenhed, hvor skole, strand og smuk natur ligger lige i nærheden. Det perfekte udgangspunkt for det gode familieliv.

Ejendommen byder på en gennemtænkt planløsning med plads til både hverdag og hyggestunder. Boligen rummer hele **tre gode og regulære børneværelser**, et stort og roligt **soveværelse**, samt et **moderne og lyst badeværelse**, der fremstår elegant og indbydende med stilrene materialer.

Hjertet i huset er det **fantastiske køkken/alrum og stuemiljø**, hvor køkken, spiseplads og opholdsstue smelter sammen i ét åbent og luftigt rum. Her strømmer dagslyset ind fra flere verdenshjørner og skaber en skøn atmosfære, der indbyder til både hverdagens rutiner og hyggelige aftener med familie og venner. Samtidig skal det nævnes at der er gulvvarme i hele villaen.

Ude venter en dejlig have med plads til leg og afslapning, og med kort gåafstand til både vandet og grønne områder, får I her en helt særlig kombination af bynær beliggenhed og naturrig idyl.

En sjælden mulighed i Sædding – perfekt til den pladskrævende familie, der drømmer om en tryk og attraktiv base tæt på alt.

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: Kystparken 134, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725372
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 28.06.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Kystparken 134, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725372
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 28.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	9 ed Sædding By, Guldager
BFE-nr.:	5119413
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.896.000 kr.
Grundværdi:	899.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.516.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	719.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	615 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	146 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Garage	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1949 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 25.09.1963 - Dok om et grønt områdes vedligeholdelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 3 lyst d. 17.09.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 20.04.1983 - Lokalplan nr. 167
Nr. 5 lyst d. 04.12.1987 - Lokalplan nr. 226

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab: Gorenje, Fryser: Ukendt, Emhætte: Thermex, Dampovn: Siemens, Combiovn: Siemens, Kogeplader: Whirlpool,
Opvaskemaskine: Blomberg, Vaskemaskine: Blomberg, Tørretumbler: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kystparken 134, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725372
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 28.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 212 501 417

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 11.049 Forbrug: 72,88 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 16.321,58

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 salgsofstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke C.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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-/årsoppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsofstillingen 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:

- Carport (ca 16 m2 jf tilstandsrapporten)
- Udhus (ca 22 m2 jf tilstandsrapporten)



Adresse: Kystparken 134, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725372
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 28.06.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.736
7.120
6.944
3.112
66

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.998.000
8.391
19.850
3.026.241

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

24.977

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kystparken 134, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725372
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 28.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.901.700	1.901.700	1.927.219	DKK	5	139.997	28,25	5,54			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!