

REAL



Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	2.398.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.635	Grund m2	1.025
Byggeår/ombygget	1961/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **725448**

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: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Lyngvej 27 finder du denne charmerende og velindrettede villa, der kombinerer en fantastisk beliggenhed med god plads, dejlige detaljer og en tryk ramme for hele familien. Her bor du kun få minutter fra havet, skole, indkøb – alt sammen bekvemt samlet i et attraktivt og roligt område.

Når du træder ind i huset, mødes du af en stor og lys entré med flotte klinker, som giver et elegant førstehåndsbild. Fra entréen er der åben forbindelse til det funktionelle køkken og den rummelige spiseplads, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for både hverdag og gæster.

Et par trin ned finder du den store opholdsstue med pejs og gulvvarme – et skønt rum med mange indretningsmuligheder og en hyggelig atmosfære året rundt.

Boligen rummer desuden to fine børneværelser samt et lyst og indbydende forældresoveværelse. Badeværelset har gulvvarme og er moderne, rummeligt og stilfuldt indrettet med fokus på komfort.

Kælderen byder på ekstra plads og fleksibilitet med eget toilet og rum, som egner sig perfekt til teenageren, hobbyaktiviteter, hjemmekontor eller gæsteafdeling. Et virkelig praktisk og værdifuldt supplement til boligen.

Udenfor finder du en carport samt et stort redskabsrum, der giver rigeligt med opbevaringsplads. Haven er nem at holde og giver gode muligheder for både leg og hygge.

Alt i alt et superdejligt hus med mange flotte detaljer – perfekt til familien, der ønsker både nærhed til naturen og byens faciliteter.

Kontakt os på 75 15 97 02 for mere information eller 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: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 31.01.2026



Køkken



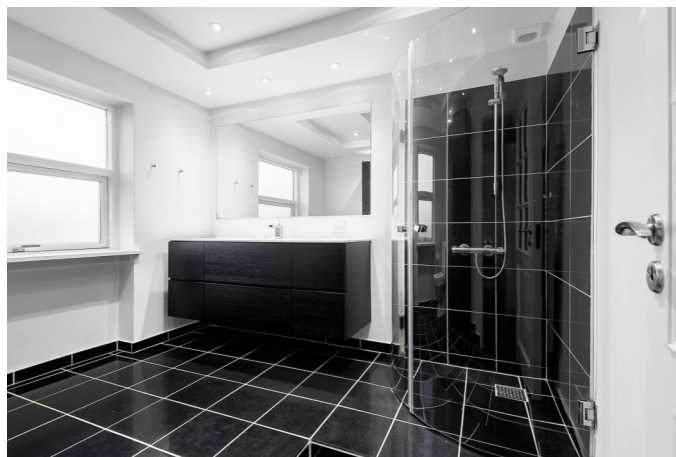
Spisestue



Stue



Værelse



Badeværelse



Kælder

Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 31.01.2026

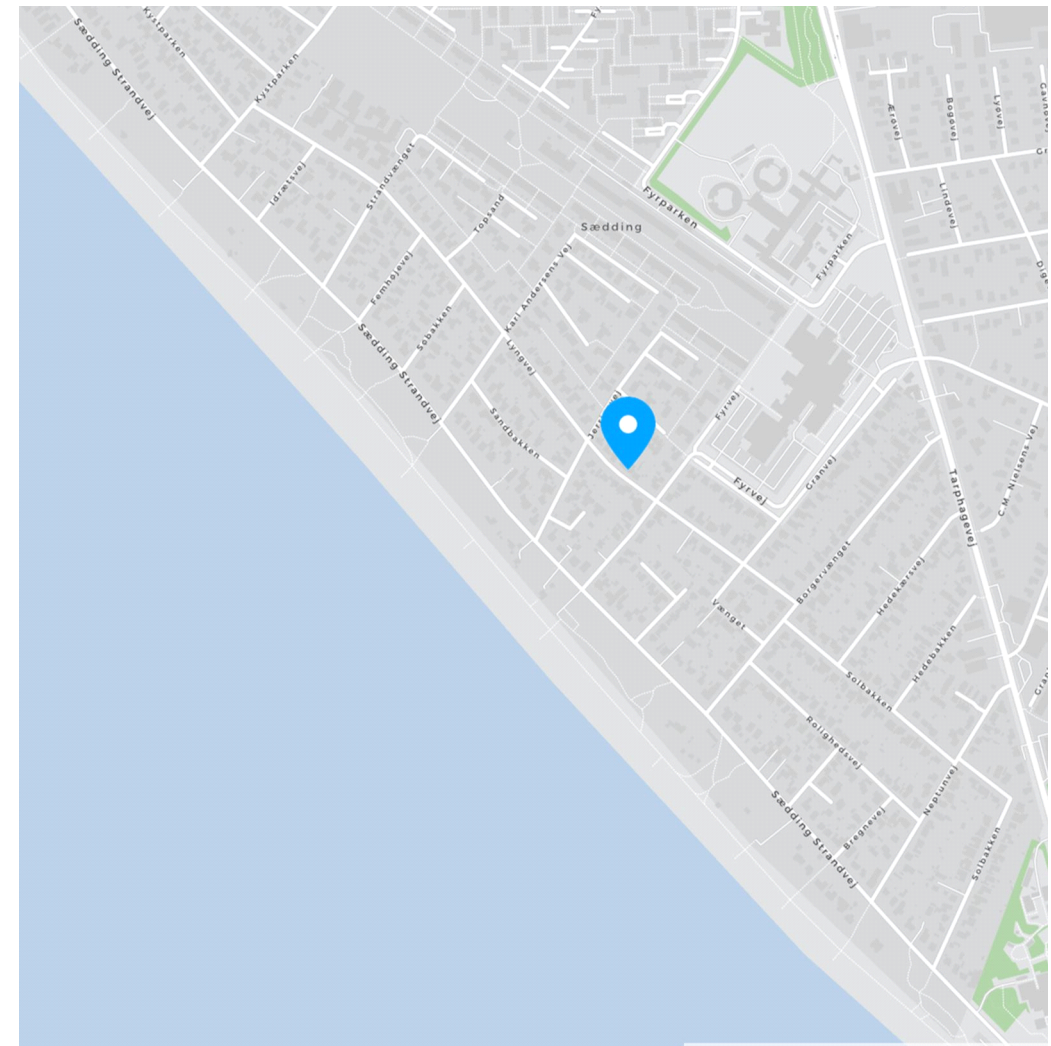
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	15 cp Sædding By, Guldager
BFE-nr.:	5120665
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.743.000 kr.
Grundværdi:	1.185.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.194.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	948.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.025 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Carport:	50 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. 17.09.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.12.1987 - Lokalplan nr. 226

Tilbehør:

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

Fryser, Amerikaner køle/fryseskab, Komfur: Gorenje, Ovn: Gorenje, Kogeplader, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 31.01.2026

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

Policensnummer: 214 084 406

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.140 Forbrug: 87,16 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 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 C.

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.

Ang. ejendommens pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

BBR-afvigelser:

Udhus er ikke registreret på BBR-meddelelsen.



Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.191	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.398.000
Grundskyld	kr.	9.385	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.420.750
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	82			
Ejerudgift i alt 1 år		31.623			

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: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

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
Ingen													

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!