

REAL



Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	263
Kontant	3.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.418	Grund m ²	1.205
Byggeår	2019	Energimærke	+ A2015

Sagsnr. **72500019**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026



Velkommen til denne imponerende og gennemførte villa fra 2019, der byder på hele 263 m² bolig samt en integreret dobbeltgarage på 85 m². Her får I en eksklusiv ejendom, som er tegnet af ejeren selv, hvor moderne komfort, gennemtænkte løsninger og flotte materialevalg går op i en højere enhed.

Allerede ved ankomsten får I en fornemmelse af boligens kvalitet. En nydelig grusbeltet indkørsel leder frem til garagen og fortsætter elegant rundt til hovedindgang og den overdækkede terrasse. Villaens facade fremstår stilfuld med grå nuancer fra de smukke Egersund Tegl Sisteron-sten, en-goberet tegltag samt dekorative detaljer som kvadermurværk, gesims, murede søjler og 3-lagsvinduer fra Idealcombi.

Indenfor bydes I velkommen i en lys entré, der giver adgang til to rummelige værelser, et badeværelse og et praktisk bryggers. Denne afdeling er ideel til børn, gæster eller hjemmekontor. Fra bryggerset er der desuden direkte adgang til garagen, så I altid kan komme tørskoede ind i boligen.

Fra entréen fortsætter boligen ind i det imponerende køkken-alrum, hvor loft til kip, ovenlysvinduer, tresidet Rais Visio-brændeovn og en dekorativ indbygget brændestabel skaber en særlig atmosfære. Her er god plads til et stort spisebord, hvor familie og gæster kan samles. Det elegante U-formede køkken giver rigelig bord- og opbevaringsplads og er indrettet til både hverdagsmadlavning og større middage. I køkkenet finder I desuden et skjult viktualierum og en hyggelig alkove – et oplagt sted for børnene at lege, se tv eller fordybe sig i en bog.

Fra alrummet bevæger man sig videre ind i den hyggelige opholdsstue, som danner en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum. Slutteligt er der også adgang til forældreafdelingen, som består af et soveværelse, et stort badeværelse samt et walk-in-closet.

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: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den overdækkede, støbte fliseterrasse. Terrassen ligger privat og ugeneret, afskærmet af en velplejet hæk. Haven er primært anlagt i græs.

Den brede indkørsel og den rummelige garage giver god plads til både biler, opbevaring og hobbyprojekter. Den bagerste del af garagen er i dag indrettet som multirum, hvilket giver forskellige anvendelsesmuligheder til eksempelvis hjemmekontor med egen indgang eller ekstra opbevaring.

Kvarteret er særligt attraktivt for børnefamilier med mange jævnaldrende naboer og rolige, lukkede villaveje, hvor børnene trygt kan lege. Samtidig er der kort afstand til alle hverdagens faciliteter i Gredstedbro, herunder skole, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport og idrætsfaciliteter.

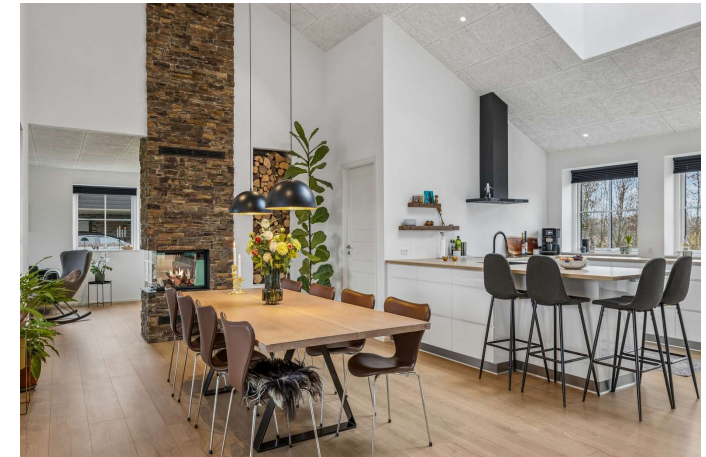
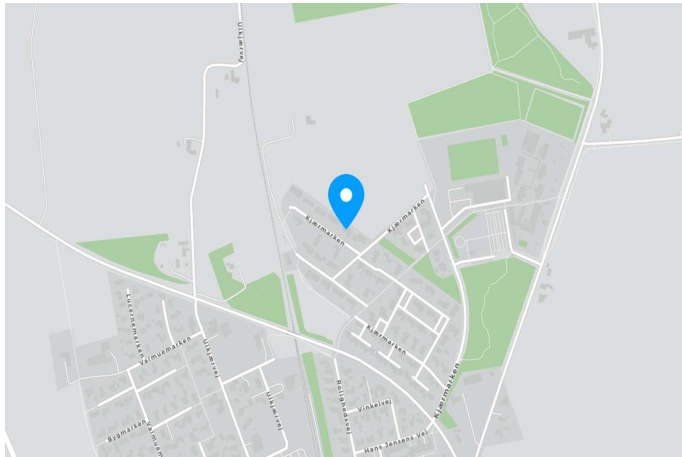
Kort sagt får I her en villa til den kvalitetsbevidste køber, der ønsker et lyst, arkitektonisk og funktionelt hjem i moderne rammer.

Sælger er åben overfor en lang overtagelse, hvis dette ønskes.

Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

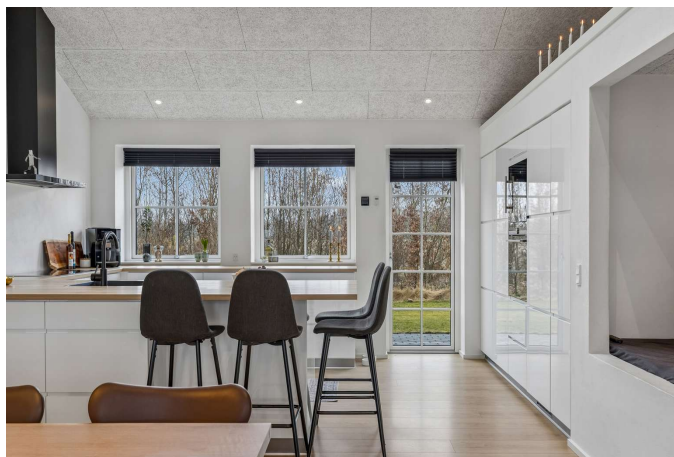
Dato: 27.03.2026



Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026



Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026



Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026



Dato: 27.03.2026

This detailed floor plan shows the layout of the apartment, including room names and dimensions in meters. The layout includes:

- Entré (Entrance):** 4.61m, featuring a coat closet (Skab) and a door leading to the garage.
- Stue (Living Room):** 5.53m x 2.40-2.55m, with a fireplace (Kamin) and access to the terrace.
- Overdækket terrasse (Covered Terrace):** 8.94m x 3.50m, with a door leading from the living room.
- Køkken (Kitchen):** 3.50m x 3.40m, equipped with a sink (Vaskemaskine), stove (Køle/frys), and oven (Ovn).
- Værelse (Bedroom):** 3.30m x 3.52m, with a closet (Skab).
- Alrum (Bathroom):** 7.53m, containing a toilet (Toilet), shower (Bruser), and bathtub (Badekar).
- Bad (Bathroom):** 3.30m x 2.41m, with a toilet (Toilet) and shower (Bruser).
- Værelse (Bedroom):** 4.76m x 3.60m, with a closet (Skab).
- Bad (Bathroom):** 3.07m x 3.09m, with a toilet (Toilet) and shower (Bruser).
- Bryggers (Breakfast Room):** 2.50m x 3.09m, with a table and chairs.
- Teknik/Depot (Technical/Storage Room):** 2.00m x 3.53m, with a door leading to the garage.
- Værelse (Bedroom):** 5.77m x 3.53m, with a closet (Skab).
- Garage:** 6.75m x 6.75m, with a door leading from the entrance area.

REAL

Floor plan of a 2-bedroom apartment (Lejlighed) with dimensions and room labels:

- Stue (Living Room):** H: 0,54-2,40, 7,88
- Værelse (Bedroom 1):** 4,14, 3,6
- Værelse (Bedroom 2):** 3,4, 4,14
- Alkove:** 2,10, 2,47
- Dimensions:** 5,35, 4,24

REAL

Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 13de Gredsted By, Jernved
BFE-nr.: 5053623
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.550.000
Grundværdi: 488.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.840.000
Grundlag for grundskyld: 390.400

Arealer**

Grundareal: 1.205 m²
Boligareal i alt: 263 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 85 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.02.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 29.06.1978 - Lokalplan nr. 05.01
- Nr. 3: 16.08.1985 - Tillæg til lokalplan nr. 05.01
- Nr. 4: 14.06.2017 - Deklaration om bebyggelsespligt mv

Planer

Kommuneplan 30-010-090 - Kjærmarken
Lokalplan 05.01 - Kjærmarken incl. tillæg nr. 1

Tilbehør:

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

Fryser (AEG), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Siena P90), Vinkøler (Caso Design)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skovbyggelinje:

Køber gøres særligt opmærksom på, at en del af haven bagerst på matr. 111/1 er beliggende indenfor en gældende skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.484	Kontantpris	kr. 3.998.000
Grundskyld	kr.	3.865	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 25.850
Renovation	kr.	3.498	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Skorstensfejning	kr.	684	I alt	kr. 4.030.850
Rottebekæmpelse	kr.	113	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.	
Husforsikring	kr.	6.372		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 29.016		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.870 md. / 262.444 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.442 md. / 209.301 år v/26,91 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Kjærmarken 147, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 72500019
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 27.03.2026

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:

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!