

REAL



Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	114
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.609	Grund m2	356
Byggear/ombygget	1956/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **725391**

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: Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 725391
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hjerting Strandvej 22 – en indflytningsklar og gennemrenoveret villa, hvor der er kræset for detaljerne, og kvaliteten er i top hele vejen igennem. Ejendommen fremstår i flot stand og har blandt andet fået udskiftet tag på både hovedhus, tilbygning og garage. Villaen byder på en rummelig og lys entré, hvorfra der er adgang til et pænt badeværelse. Videre ind i boligen finder du et skønt opholdsrum med god plads til både spiseafdeling og sofagruppe – et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisestuen, hvilket skaber et lyst og indbydende rum med god sammenhæng. Et par trin ned kommer du til den hyggelige opholdsstue med gulvvarme, brændeovn og udgang til haven – perfekt til afslapning hele året. På førstesalen mødes du af en lys trappeopgang med fire store Velux-vinduer, som skaber et fantastisk lysindfald. Her findes to store værelser, et badeværelse samt adgang til en rummelig altan med udsigt til Vesterhavet – det perfekte sted at nyde de lange sommeraftener. Kælderen er højloftet, tør og i særdeles god stand. Her er installeret en smart pumpe, der effektivt forhindrer vandindtrængning, og planløsningen rummer både vaskerum, opbevaringsrum, et stort disponibelt rum der egner sig godt som teenageafdeling, et moderne badeværelse samt egen indgang. Udenfor venter en lukket og hyggelig gårdhave med flere solkroge, hvor du kan nyde udelivet i fred og ro. Til ejendommen hører en stor garage med god plads til både bil og opbevaring, samt et isoleret redskabsrum. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til stranden, skole, indkøb og daginstitutioner – alt hvad familien har brug for i hverdagen. Denne bolig henvender sig til dig, der ønsker et indflytningsklart hjem med mange muligheder og en fantastisk beliggenhed i hjertet af Hjerting. Kontakt os i dag på 75 15 97 02 for mere information eller for at booke en fremvisning – denne bolig skal opleves! evt. bytte med anden bolig

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.

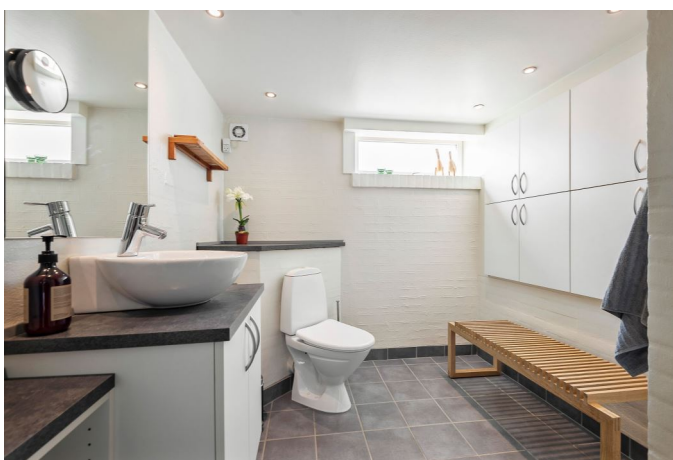
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 725391
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 10.11.2025



Adresse: Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 725391
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 10.11.2025

Stueplan

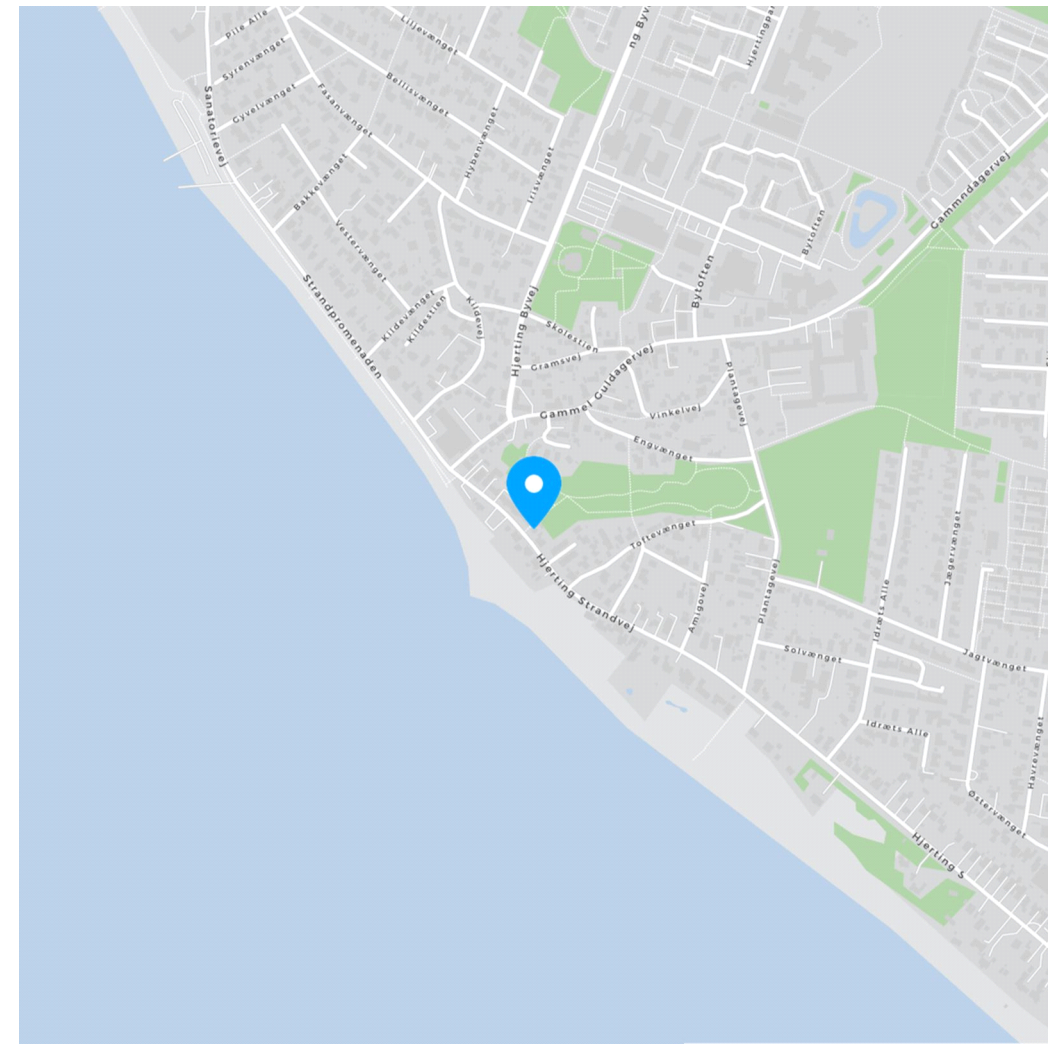


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Kælder





Adresse: Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 725391
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	25 a Hjerting By, Guldager
BFE-nr.:	5117645
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1956/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.559.000 kr.
Grundværdi:	1.424.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.047.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.139.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	356 m ²
- heraf vej	59 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	38 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	55 m ²
Carport:	40 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. 08.10.1952 - Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 15.10.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 09.04.1975 - Byplanvedtægt nr. 27
Nr. 4 lyst d. 16.09.1997 - Lokalplan nr. 372 (AFLYST)

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 05.010.0006 - Bolig- og centerområde ved Gl. Guldagervej
Nr. 1 lyst d. 08.10.1952 lbnr. 932022-49 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 15.10.1969 lbnr. 13328-49 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 09.04.1975 lbnr. 7414-49 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 27 Filnavn: 49_V_597
Nr. 4 lyst d. 16.09.1997 lbnr. 27818-49 Tillægstekst Lokalplan nr. 372 Filnavn: 49_A_669

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Whirlpool, Emhætte: Silverline, Ovn: Whirlpool, Kogeplader: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 725391
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 805-5.001.536.301

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 61,73 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug fra energimærke består af 61,73 GJ fjernvarme og 1.340 kWh elektricitet

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.

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

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 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.



Adresse: Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 725391
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 10.11.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.441	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	11.278	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	3.022.498
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.	44			
Ejerudgift i alt 1 år		31.307			

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: Hjerting Strandvej 22, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 725391
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 10.11.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.000.011	2.000.011	2.001.261	DKK	2,46	61.638	27,25	3,03			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!