

REAL



Kjærmarken 123, 6771 Gredstedbro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	3.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.934	Grund m2	961
Byggear	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **724036**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

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: Kjærmarken 123, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 724036
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 02.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Kjærmarken 123 – en bolig, hvor minimalisme og funktionalitet går hånd i hånd med lys, rummelighed og gennemtænkte løsninger. Denne villa skiller sig ud ved sit markante udtryk, der kombinerer tidløs elegance med moderne komfort.

Allerede ved ankomsten mærker man den arkitektoniske tanke, der er lagt i huset. En overdækket indgang fra garagen gør det nemt at komme tørskoet indenfor – en lille, men særdeles praktisk detalje i hverdagen.

Indenfor smelter entréen naturligt ud i en fordelingsgang, hvor tre gode værelser, et badeværelse og bryggerset ligger samlet – perfekt som børne- eller gæsteafdeling. Alrummet overrasker ved at åbne sig op med en imponerende loftshøjde og et stort ovenlysvindue, der giver rummet en ekstravagant karakter. Vinduespartierne inviterer dagslyset indenfor og skaber en følelse af, at himlen er en del af indretningen.

Køkkenet er indrettet med fokus på både æstetik og funktionalitet. Sorte og hvide fronter, et separat viktualierum og rigelig skabsplads giver et gennemført og eksklusivt udtryk, som spiller smukt sammen med husets hvide vinduesrammer og mørke gulve.

Fra stuen – der ligger i åben forbindelse med alrummet – kan I nyde eftermiddags- og aftensolen, mens forældreafdelingen med stort soveværelse og luksuriøst badeværelse med badekar giver privatliv og velvære i hverdagen.

Udendørs venter flere terrasser, hvor privatlivet er sikret bag grøn beplantning. Haven er velanlagt, overskuelig og indrammet af hæk – nem at holde, men stadig hyggelig. Den brede indkørsel og den rummelige garage giver god plads til både biler, opbevaring og hobbyprojekter. På denne meget attraktive beliggenhed er vi tæt på alt, hvad Gredstedbro tilbyder. Dette indebærer en god skole, pasningsmuligheder og indkøb samt offentlig transport og en sportshal.

Kort sagt: En villa for den kvalitetsbevidste køber, der drømmer om et lyst, æstetisk og funktionelt hjem nær hverdagens fornødenheder.

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 123, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 724036
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 02.01.2026



Adresse: Kjærmarken 123, 6771 Gredstedbro

Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 724036

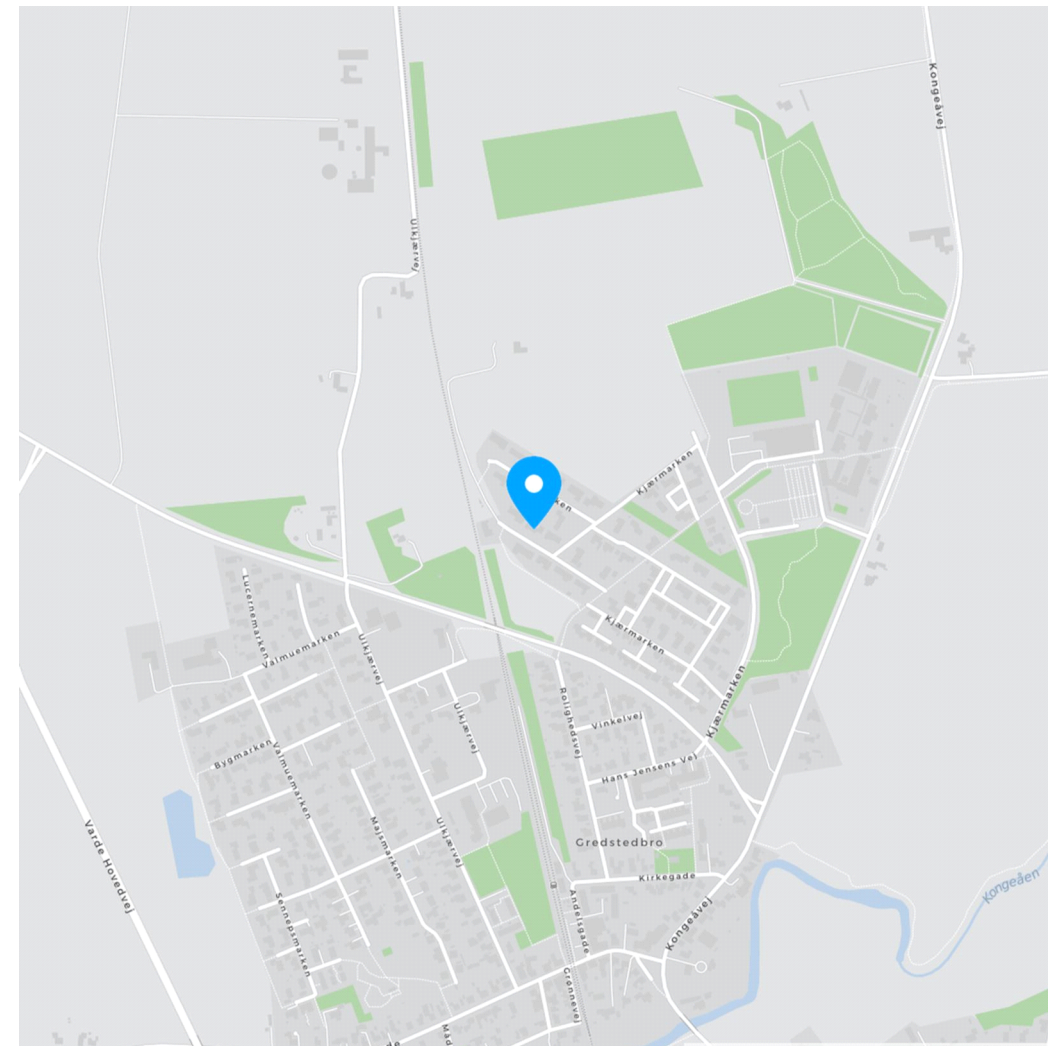
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 02.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Kjærmarken 123, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 724036
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 02.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	13 cv Gredsted By, Jernved
BFE-nr.:	5053613
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Arealer*

Grundareal:	961 m ²
Boligareal i alt:	209 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	80 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. 07.02.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 29.06.1978 - Lokalplan nr. 05.01
Nr. 3 lyst d. 16.08.1985 - Tillæg til lokalplan nr. 05.01
Nr. 4 lyst d. 26.08.2014 - Bebyggelsespligt mv.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.527.000 kr.
Grundværdi:	415.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.021.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	332.000 kr.

Tilbehør:

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

SIEMENS Køleskab, SIEMENS opvaskemaskine, SIEMENS ovn, SIEMENS kombiovn, SIEMENS varme skuffe, SIEMENS indbygningsskaffemaskine, SIEMENS kogeplade, THERMEX emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kjærmarken 123, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 724036
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 02.01.2026

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

Policenummer: 172 213 111

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 6.979,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

BBR-afvigelser:

Skur (ca. 10 kvm. jf. tilstandsrapporten) er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen.



Adresse: Kjærmarken 123, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 724036
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 02.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforening, ansl.

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
18.599
3.287
8.600
3.112
109
1.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

3.198.000
12.418
21.050
3.231.468

I alt

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

35.207

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 123, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 724036
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 02.01.2026

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.138.000	2.164.425	2.164.954	DKK	2,42	76.946	25,25	3,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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!