



REAL

Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	4.298.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.458	Grund m2	936
Byggear	1933	Energimærke	C

Sagsnr. **725361**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Salgsopstilling

RealMæglerne Esbjerg ApS

CVR-nr. 44033550

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg

Tlf. 75159702 / 6700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/esbjerg

REAL

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: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Sædding Strandvej 155 – en enestående og charmerende villa tegnet af Harald Peters, beliggende ud til Vesterhavet med en panoramaudsigt, der ganske enkelt skal opleves. Her får du en bolig på hele 166 veludnyttede kvadratmeter, dertil en anvendelig og tør kælder, der giver både praktisk værdi og ekstra plads til hverdagen.

Boligen byder på en indbydende og lys entre, hvorfra du træder ind i et stort og funktionelt køkken-alrum med rigeligt plads til spisebord og samvær. Fra alrummet leder et par trin dig op til den smukke opholdsstue, som med sit store lysindfald, den gennemførte indretning og udgang til en solrig terrasse giver følelsen af ro og ægte hjemlighed. Herfra kan du nyde den frie og uforstyrrede udsigt over Vesterhavet – uanset årstid.

I stueplan finder du desuden et rummeligt soveværelse med skabsvæg og udgang til en privat terrasse mod haven. Herfra er der direkte adgang til et lyst og moderne badeværelse, som skaber en oplagt forældreafdeling med både komfort og privatliv.

På førstesalen venter flere spændende muligheder. Et hyggeligt værelse egner sig perfekt som kontor eller gæsteværelse, mens et større værelse med Velux-vinduer giver en skøn og luftig atmosfære. Et tredje og endnu større værelse – eller ekstra stue – byder på en sjældent set, ugeneret udsigt over havet og kystlandskabet, der nærmest fungerer som et levende maleri i hjemmet.

Kælderen fremstår sund og brugbar, med god plads til opbevaring, vaskefaciliteter og eventuelle hobbyprojekter. Udenfor er haven velanlagt med plads til leg, afslapning og udeliv i de mange hyggelige kroge. Den tilhørende garage giver både opbevaringsmuligheder og ly for bilen.

Hele boligen fremstår yderst velholdt og gennemført, med en varme og æstetik der rammer dig, så snart du træder indenfor. Det er et hjem med sjæl, udsigt og en beliggenhed i absolut særklasse – perfekt til dem, der ønsker sig en tryk base i naturskønne omgivelser, tæt på både strand og by.

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: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025



Køkken



Spisekøkken



Stue



Stue



Udsigt



Soveværelse

Adresse: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025



Område



Område



Område



Område



Område



Område

Adresse: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

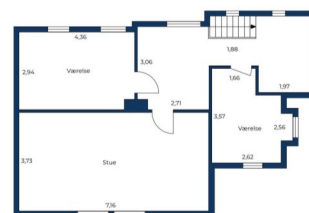
Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025

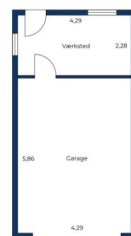
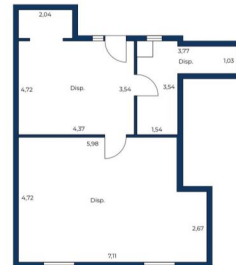
Stueplan



1. sal

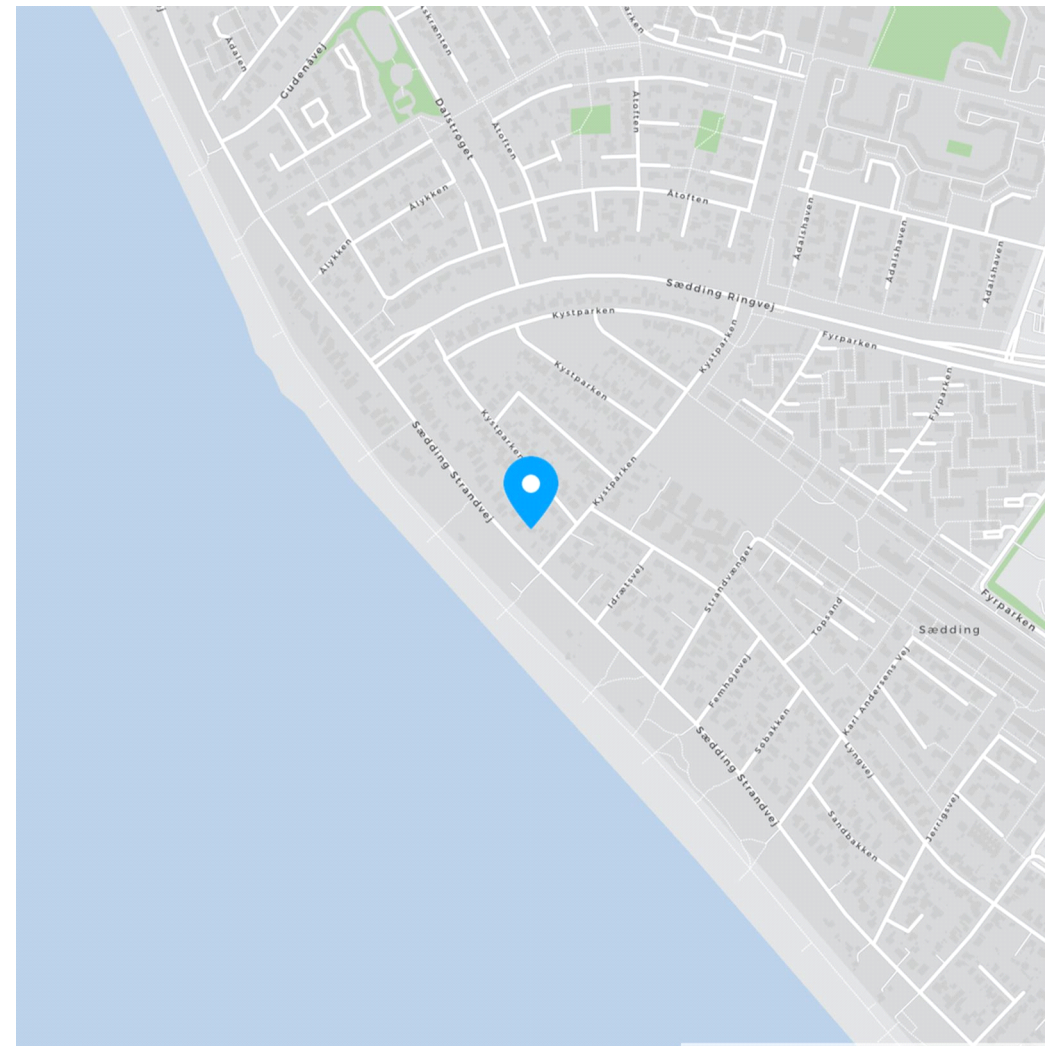


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	9 o Sædding By, Guldager
BFE-nr.:	5119293
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.678.000 kr.
Grundværdi:	2.023.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.942.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.618.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	936 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	66 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Garage:	38 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. 08.07.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 14.12.1998 - Lokalplan nr 367

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 167 - For et område i Kystparken

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab: Bosch, Emhætte: Eico, Ovn: Electrolux, Ovn: AEG, Kogeplader: Electrolux, Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Policensnummer: 41000L9407155/019

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 33.500 Forbrug: 120,76 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 25.014,35

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

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 brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.006	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.298.000
Grundskyld	kr.	16.022	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Husforsikring	kr.	6.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	4.337.092
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.	52			
Ejerudgift i alt 1 år		41.494			

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: Sædding Strandvej 155, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 725361
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 25.08.2025

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
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!