

REAL



Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.856	Grund m2	710
Byggear	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **725381**

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: Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 725381
Ejerudgift/md.: kr. 1.856

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om en moderne og funktionel villa med plads til hele familien – beliggende for enden af en lukket vej og omgivet af skøn natur og gode faciliteter? Så byder Nørlundvej. 65 i Guldager på den perfekte kombination af ro, tryghed og nærhed til hverdagens behov.

Villaen er opført i 2004 og løbende vedligeholdt og opdateret – senest med et stilrent og rummeligt køkken fra 2025, der ligger i åben forbindelse med både spiseplads og stue. Her får I et fantastisk leve rum med store vinduespartier og udgang til den solrige træterrasse og den smukke, velanlagte have. Et oplagt samlingspunkt for både hverdag og gæster – ude som inde.

Boligen indeholder en rummelig entré med god plads til overtøjet og adgang til et lyst og indbydende badeværelse. Det store børneværelse giver god plads til leg og læring, mens forældreafdelingen byder på et walk-in-closet og eget badeværelse med masser af komfort og plads.

Overalt i boligen finder I flotte trægulve og Troldekt-lofter, som skaber en harmonisk og varm atmosfære. Haven er hyggelig og privat – anlagt med stor træterrasse, hvor solen kan nydes dagen lang.

Til boligen hører en stor garage med el port og direkte adgang til boligen – ideelt til både opbevaring og praktisk hverdag.

Børnevenlig beliggenhed:

Ejendommen ligger for enden af en stille, lukket vej – tæt på legepladser, boldbaner, indkøb og med nem og sikker adgang til skole. Et perfekt hjem for familien, der ønsker trygge og praktiske rammer i naturskønne omgivelser.

Kontakt os på 75 15 97 02 for fremvisning eller yderligere information – vi glæder os til at byde jer velkommen!

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: Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 725381
Ejerudgift/md.: kr. 1.856

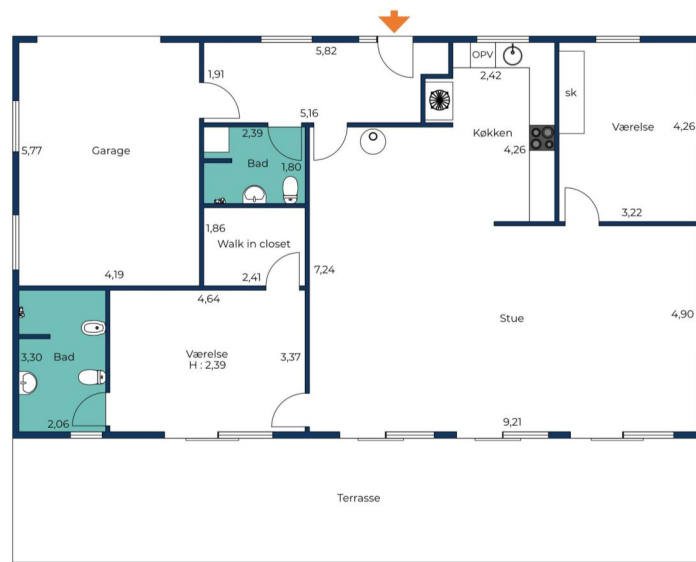
Dato: 15.01.2026



Adresse: Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.495.000

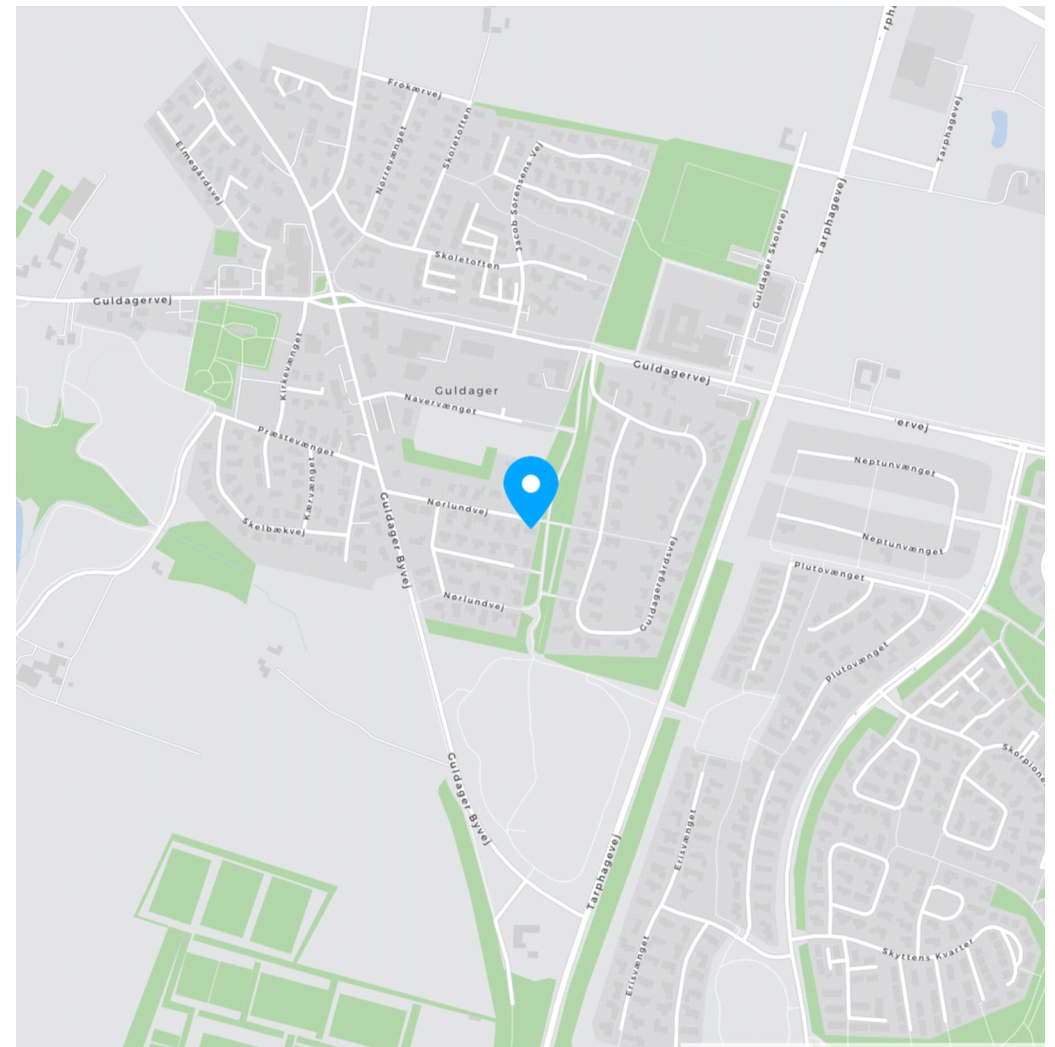
Sagsnr.: 725381
Ejerudgift/md.: kr. 1.856

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 725381
Ejerudgift/md.: kr. 1.856

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	18 e Guldager By, Guldager
BFE-nr.:	8198617
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Arealer*

Grundareal:	710 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	28 m ²
Udhus:	11 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. 12.02.1990 - Lokalplan nr. 259 - For de østlige områder af Guldager

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 493 - Boligområde ved Guldagervej vest for Tarpbagevej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.434.000 kr.
Grundværdi:	617.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.947.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	493.600 kr.

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab: Samsung, Emhætte: Silverline, Komfur: Bosch, Opvaskemaskine: Bosch, Mikrobølgeovn: Daewoo

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 725381
Ejerudgift/md.: kr. 1.856

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen

Policenummer: 705-247.665

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 40,90 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

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

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

Energimærkning: Energimærke B.

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:

Bygning nr. 2 iht. BBR-meddelelse findes ikke længere på matriklen (er fjernet).

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.



Adresse: Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 725381
Ejerudgift/md.: kr. 1.856

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

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

Pr. år
9.931
4.887
3.656
3.112
614
67

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

2.495.000
7.922
16.850
2.519.772

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

22.266

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: Nørlundvej 65, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 725381
Ejerudgift/md.: kr. 1.856

Dato: 15.01.2026

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

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!