

REAL



Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	2.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.266	Grund m2	826
Byggear	1951	Energimærke	F

Sagsnr. **725398**

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: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Chr. Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg – en velholdt og indflytningsklar villa, som byder på god plads, flot stand og en attraktiv beliggenhed tæt på både skole, indkøb og motorvej.

Boligen fremstår pæn og moderne med skiftet tag og vinduer og en pudset facade, der giver huset et friskt og indbydende udtryk.

Indenfor mødes du af en rummelig entré med plads til overtøj og sko. Det store køkken har masser af skabsplads og god bordplads, og herfra er der direkte udgang til en stor træterrasse, hvor der er rig mulighed for hygge, grill og afslapning i solen.

Den lyse og rummelige stue har flotte gulve og plads til både sofaafdeling og spisebord, og der er mulighed for at reetablere et gæstetoilet i stueplan, hvis man ønsker det. Derudover praktisk kontor.

På 1. salen findes tre store værelser samt et pænt badeværelse – perfekt til børnefamilien, hvor alle har brug for deres eget rum.

Kælderen er anvendelig og rummer to store disponible rum, et vaskerum, toilet, værksted, mindre opbevaringsrum (depotrum) og tørrerum. Med egen indgang kan kælderen også bruges som teenageafdeling, hobbyrum eller hjemmekontor.

Udendørs får du en stor have med masser af plads til leg, boldspil og afslapning. Her findes også et praktisk redskabsskur til opbevaring af haveredskaber og cykler.

En rigtig dejlig familievilla med mange gode opdateringer og en beliggenhed, der giver nem adgang til hverdagens gøremål.

Kontakt os på 75 15 97 02 for mere information eller for at aftale en fremvisning

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.

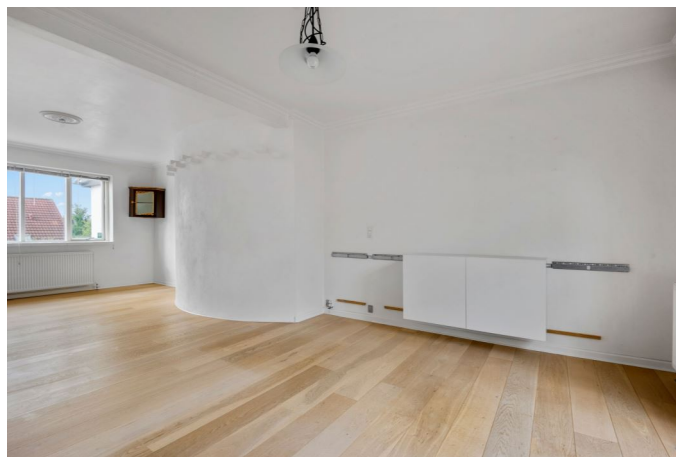
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.01.2026



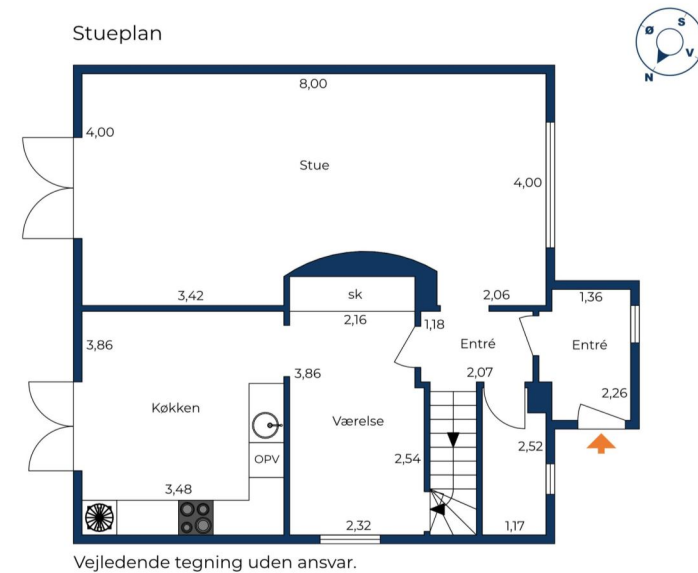
Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.01.2026



REAL



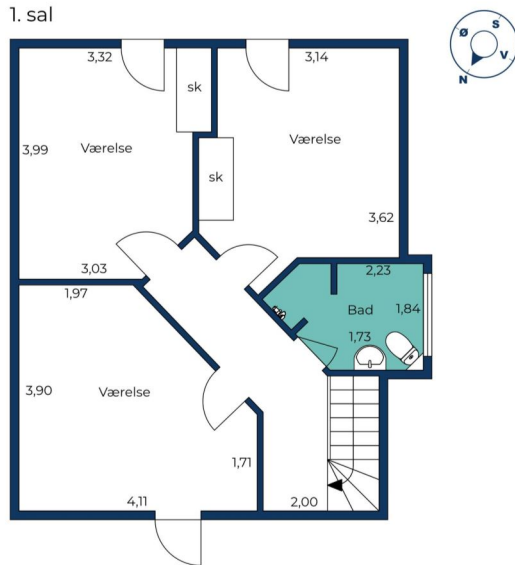
REAL

Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.01.2026

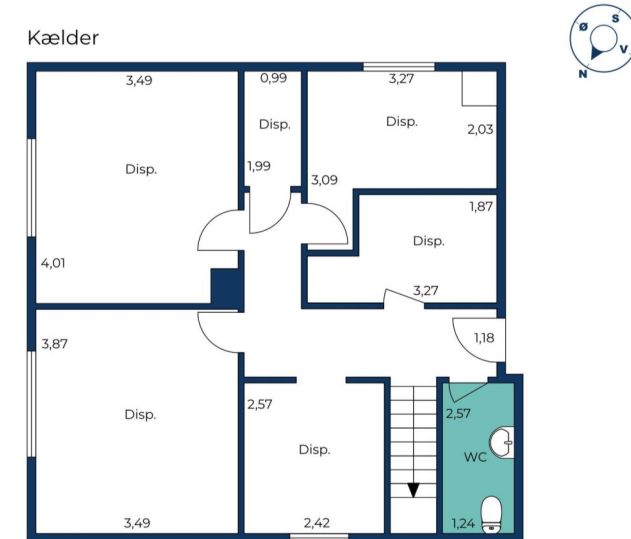
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 dæ Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5741944
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.980.000 kr.
Grundværdi:	939.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.584.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	751.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	826 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	75 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. 18.05.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 27.04.1957 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 17.04.1989 - Lokalplan nr. 228

Tilbehør:

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

**Opvaskemaskinen: Siemens, Kogeplader (induktion): Electrolux, Ovn (varmluft og selvreng): AEG, Emhætte: Siemens,
Køleskab: Blomberg, Vaskemaskine: Blomberg, Tumbler (kondens opsamler): Blomberg, Fryser (lav energi): Ukendt**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.400 Forbrug: 152,52 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 28.170,77

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.

Energimærkning: Energimærke F.

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 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:

Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:

- Udhus (ca. 13 m2 jf. tilstandsrapporten)
- Skur (ca. 17 m2 jf. tilstandsrapporten)

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatabaserne skal områdes separatloakeres i 2029 - 2035 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.078
7.437
8.540
3.112
30

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.198.000
10.131
15.050
2.223.181

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

27.197

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: Chr Winthers Vej 11, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725398
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

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!