



REAL

Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	3.548.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.779	Grund m2	285
Byggear	1911	Energimærke	E

Sagsnr. **725278**

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: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om et byhus, der forener charme, ro og en central beliggenhed? Så er Spangsbjerggade 9 noget helt særligt! Denne 291 etagemeter store villa ligger perfekt tæt på byen, men samtidig i rolige omgivelser, hvilket giver dig det bedste af begge verdener.

Smukke Detaljer og Klassisk Charme Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en helt særlig atmosfære. De imponerende stuklofter, smukke trægulve og de klassiske kanarper giver hjemmet en unik og tidløs karakter. Her er ikke noget, der er til sammenligning.

Stueetage med Plads til Livet Stueetagen byder på to rummelige stuer, der både giver mulighed for hyggelige stunder og sociale sammenkomster. Dertil kommer et velindrettet køkken, et badeværelse og et dejligt soveværelse. Hver kvadratmeter er udnyttet optimalt med fokus på funktionalitet og æstetik.

1. Sal med Godt Potentiale – Omdan til Separat Lejlighed På første sal finder du to gode værelser, der nemt kan omdannes til tre værelser, hvis behovet opstår. Der er også et badeværelse her, hvilket gør første salen ideel til børneafdeling eller som et ekstra privat område. Derudover er første sal perfekt til at blive omdannet til en separat lejlighed, hvilket giver dig mulighed for at skabe et selvstændigt boligareal til fx gæster, lejere eller som et hjemmekontor med privat adgang.

Kælder og Praktiske Rum Kælderen rummer gode disponible rum, som kan tilpasses dine behov, samt et praktisk bryggers til vask og opbevaring.

Udendørs Arealer og Garage Udenfor finder du en dejlig og nem have, som er overkommelig at vedligeholde. Ejendommen byder desuden på en garage, der giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for parkering.

Denne villa er en sjælden perle, hvor du får meget mere end bare et hus – du får et hjem med sjæl, historie og masser af potentiale.

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: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026



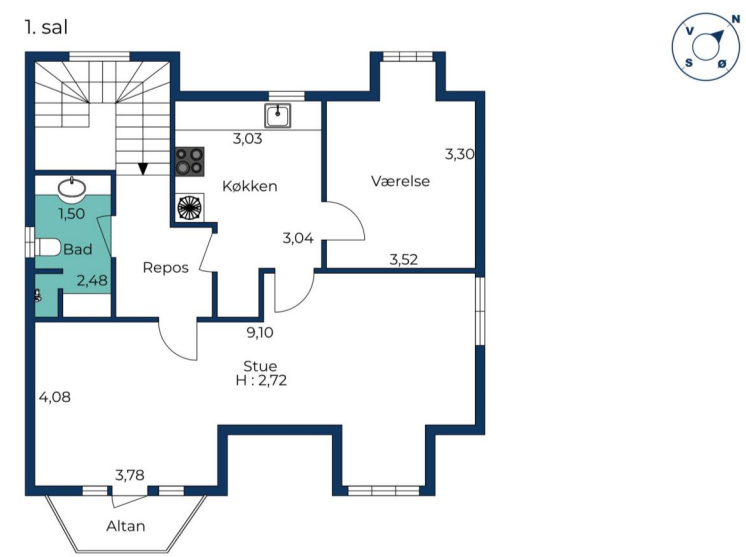
Adresse: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026



REAL



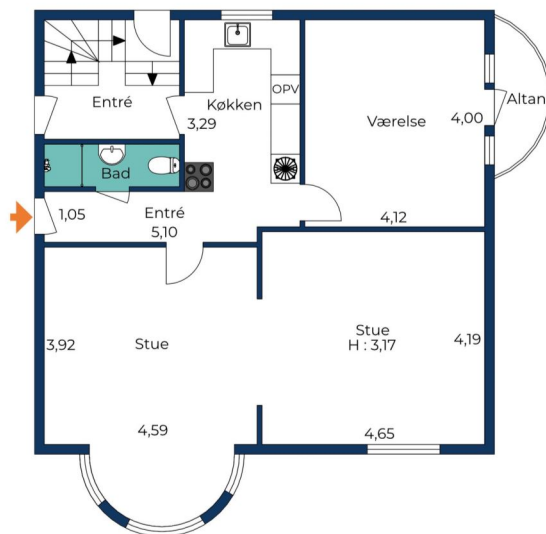
REAL

Adresse: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



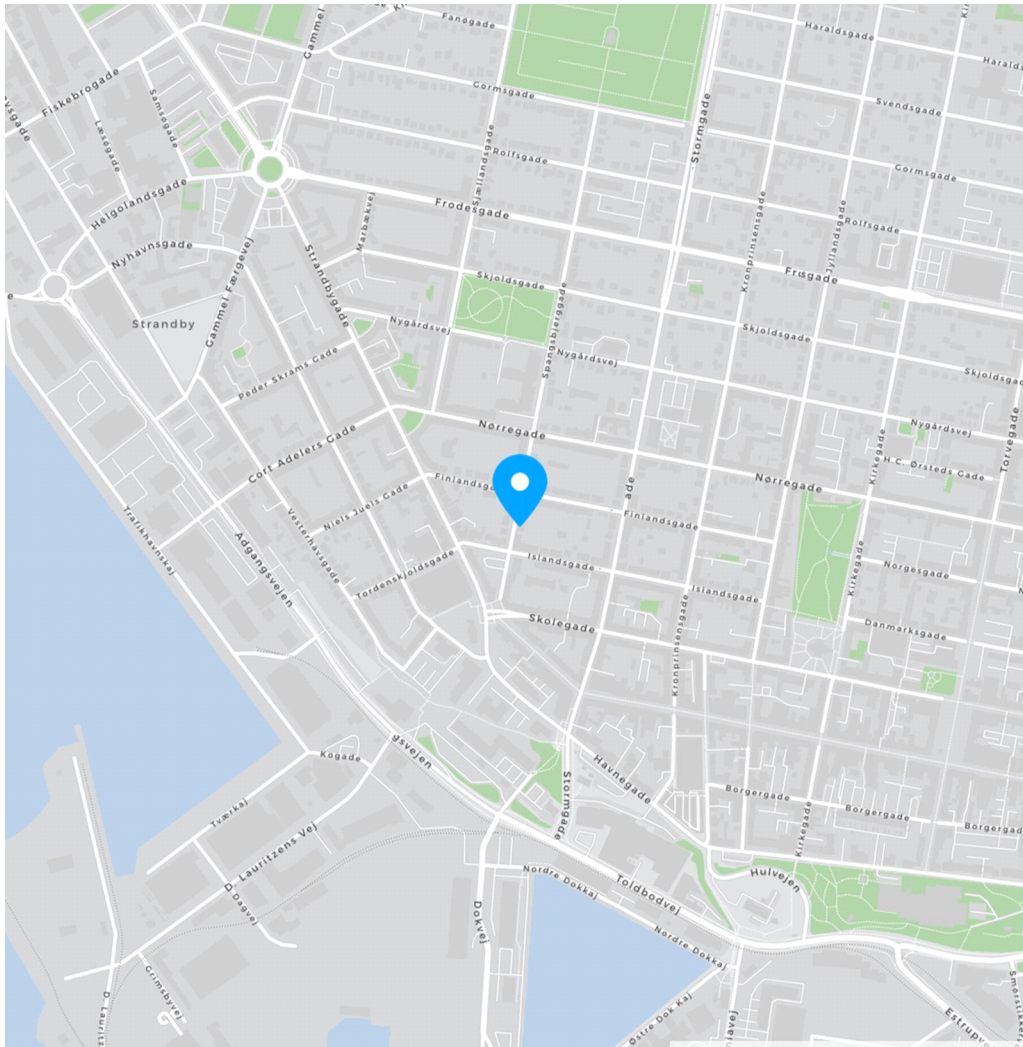
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026





Adresse: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	277 d Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	5733504
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1911

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.638.000 kr.
Grundværdi:	1.324.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.910.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.059.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	285 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	97 m ²
Garage:	20 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. 23.06.1908 - Dok om at lade et jordstykke ubebygget
Nr. 2 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026

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: Dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på kvist i tagkonstruktion mod haven.

Policensnummer: 605-5.003.529.178

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 56.300 Forbrug: 212,16 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkløberes i 2028 - 2060 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.843	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.548.000
Grundskyld	kr.	10.486	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	16.860	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.150
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	3.577.650
Rottebekæmpelse	kr.	44	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		45.345			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.707 md./ 224.481 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.289 md./ 183.473 år v/25,40%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

17.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Spangsbjerggade 9, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 725278
Ejerudgift/md.: kr. 3.779

Dato: 17.01.2026

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.280.000	2.287.263	2.266.812	DKK	1,16	46.431	27,00	3,23			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!