



REAL

Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	60
Kontant	869.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.342		
Byggeår	1975	Energimærke	E

Sagsnr. **72500111**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 869.000

Sagsnr.: 72500111
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 17.09.2026



Bo midt i Esbjerg – flot lejlighed få skridt fra Kongensgade

På Kronprinsensgade 34, 1. th. får I en lys og velindrettet lejlighed med en særdeles central placering i Esbjerg. Her bor I få skridt fra Kongensgade og dermed tæt på byens butikker, caféer, restauranter og alt det, midtbyen har at byde på.

Lejligheden byder velkommen i en god entré med fin plads til både overtøj og fodtøj. Herfra fordeler boligen sig videre til et lyst og pænt badeværelse med bruseniche samt et funktionelt køkken, hvor hverdagen gøres ekstra nem med både vaskemaskine og opvaskemaskine.

Stuen er rummelig og indbydende med god plads til både sofaarrangement og spisebord, så her er der fine muligheder for at skabe et hyggeligt opholdsrum med plads til både afslapning og gæster.

Soveværelset har en god størrelse og byder på fin skabsplads, så der er gode muligheder for opbevaring uden at gå på kompromis med rummeligheden.

Gennem hele lejligheden går de flotte gulve og Troldekt-lofter igen og giver boligen et moderne og sammenhængende udtryk.

Kronprinsensgade 34, st. th. er et oplagt valg for jer, der ønsker en velindrettet lejlighed med hverdagens bekvemmeligheder lige ved hånden og Esbjergs pulserende byliv næsten uden for hoveddøren.

Kontakt os på 75159702 for mere information eller 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.

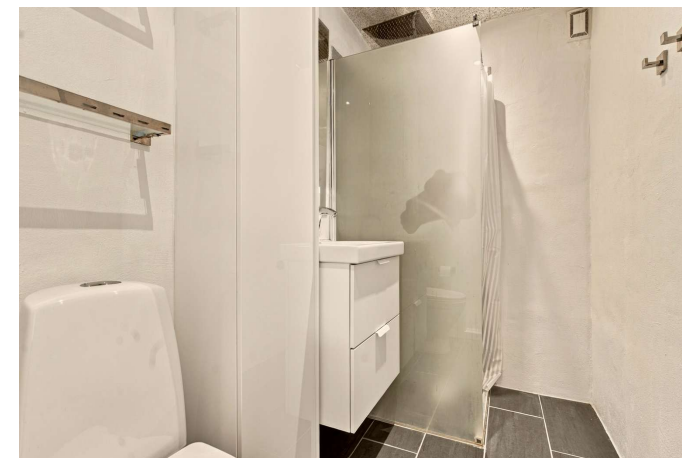
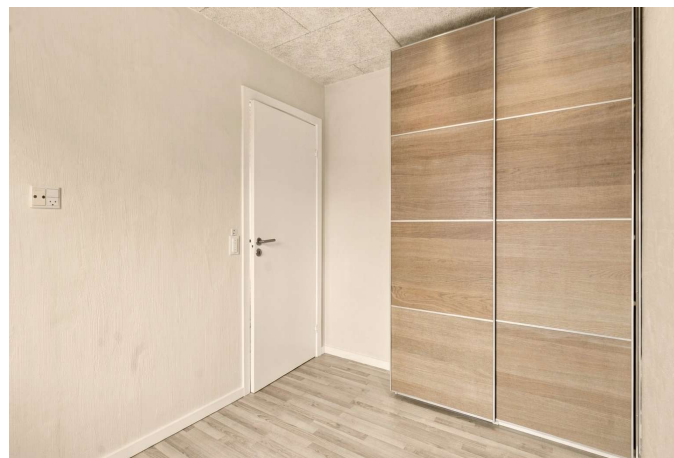
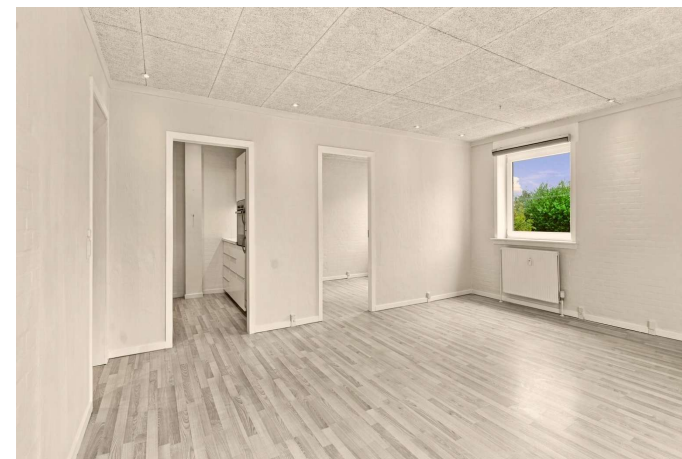
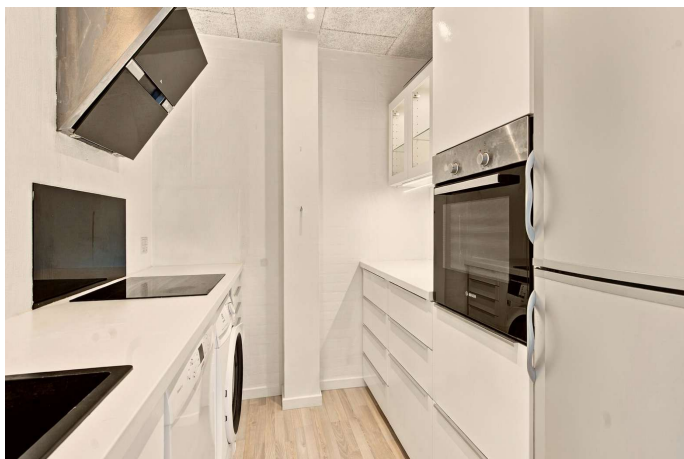
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 869.000

Sagsnr.: 72500111
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

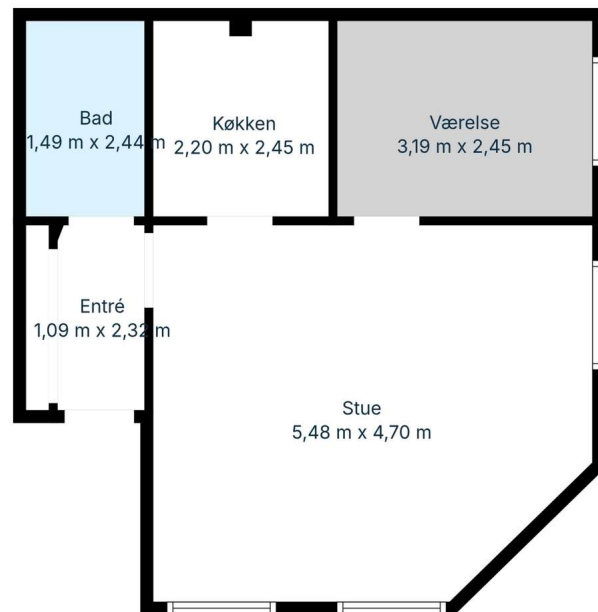
Dato: 17.09.2026



Adresse: Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 869.000

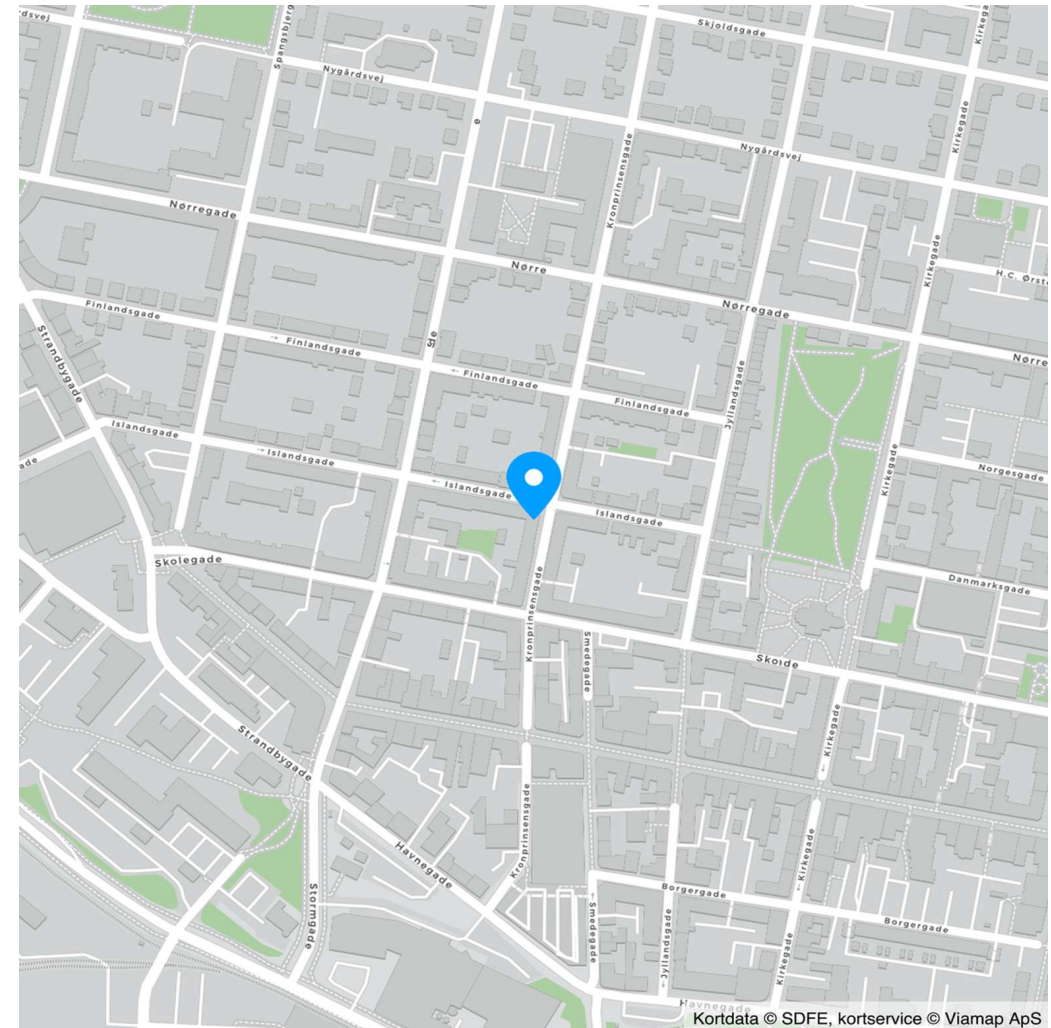
Sagsnr.: 72500111
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 17.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 869.000

Sagsnr.: 72500111
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	193a Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	307629
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	896.000
Grundværdi:	393.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	716.800
Grundlag for grundskyld:	314.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	56 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	54 m ²
- Heraf tinglyst areal til pulter- rum	2 m ²

BBR-boligareal:	60 m ²
-----------------	-------------------

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.03.1977 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 2: 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1

Planer

Kommuneplan 00-010-060 - Islandsgade, Stormgade, Skolegade og Kronprinsensgade
Lokalplan 204_1 - For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a skiltning, omfattende ejendommen inden for ejerlauget Esbjerg Bygrunde

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 869.000

Sagsnr.: 72500111
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Ejerforeningens ejendomsforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales a/c varme kr. 300

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Områdeklassificeret

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.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatabaserne skal områdes separatloakeres i 2029-2060 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg
 Kontantpris: kr. 869.000

Sagsnr.: 72500111
 Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.656	Kontantpris	kr. 869.000
Grundskyld	kr.	3.113	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 7.150
Ejerforeningen	kr.	21.285	I alt	kr. 876.150
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	50	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		kr. 28.103		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.846 md. / 58.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.863 md. / 46.356 år v/26,91 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kronprinsensgade 34, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 869.000

Sagsnr.: 72500111
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 17.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 188.000
Nr. 5: hovedstol kr. 799.000
Nr. 6: hovedstol kr. 295.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Islandsgade 22/Kronprinsensgade 34
Eksisterende sikkerhed: Kr. 6.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 22 / 200
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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!