



REAL

Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	2.198.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.895	Grund m2	9.001
Byggeår/ombygget	1921/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **725347**

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: Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725347
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 08.08.2025



Beskrivelse:

Denne skønne ejendom på Vestre Hygumvej 3 byder på 175 veludnyttede kvadratmeter bolig – og en beliggenhed, der er intet mindre end unik. Her får du ikke bare et hjem, men en hverdag omgivet af grønne marker, åben himmel og den dybe ro, som kun naturen kan give. Samtidig med at du kun er blot 15-20 minutter fra Torvet i Esbjerg.

Forestil dig at komme hjem efter en lang arbejdsdag. Du parkerer bilen, stiger ud – og mødes af stilheden. Fuglene synger, vinden blæfrer let i trækroneerne, og du har frit udsyn over åbne vidder. Her sværmer roen om ejendommen, og det er svært ikke at trække vejret lidt lettere.

Boligen indeholder nogle helt fantastiske opholdsrum. Det lyse og indbydende køkken/alrum er husets hjerte, hvor familien kan samles – og med direkte udgang til terrassen er det nemt at flytte måltiderne udenfor på de lune dage. I stueplan finder du desuden et stort soveværelse, et badeværelse samt en rummelig og hyggelig opholdsstue, perfekt til afslapning og samvær.

På 1. salen venter tre store børneværelser samt et rummeligt repos, der med lethed kan indrettes som aktivitetsrum, kontor eller multirum.

Udover boligen får du også adgang til flere gode udbygninger, som giver fantastiske opbevaringsmuligheder, gildesal, værksted og meget mere – ideelt til både hobby, festlige begivenheder eller den pladskrævende fritidsinteresse.

Grunden på hele 9.000 kvm giver rigeligt med plads til leg, hestehold, dyrehold eller blot ren nydelse af naturens frirum. Her er luft, lys og landskab – og alle muligheder for at skabe dit helt eget paradys.

Vestre Hygumvej 3 er for dig, der søger mere end bare mursten

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: Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725347
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 08.08.2025



Køkken



Spisestue



Entre



Værelse



Værelse



Værksted

Adresse: Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725347
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

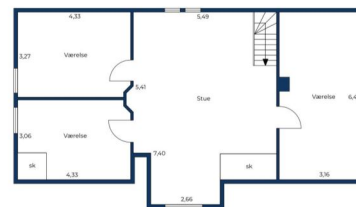
Dato: 08.08.2025

Stueplan

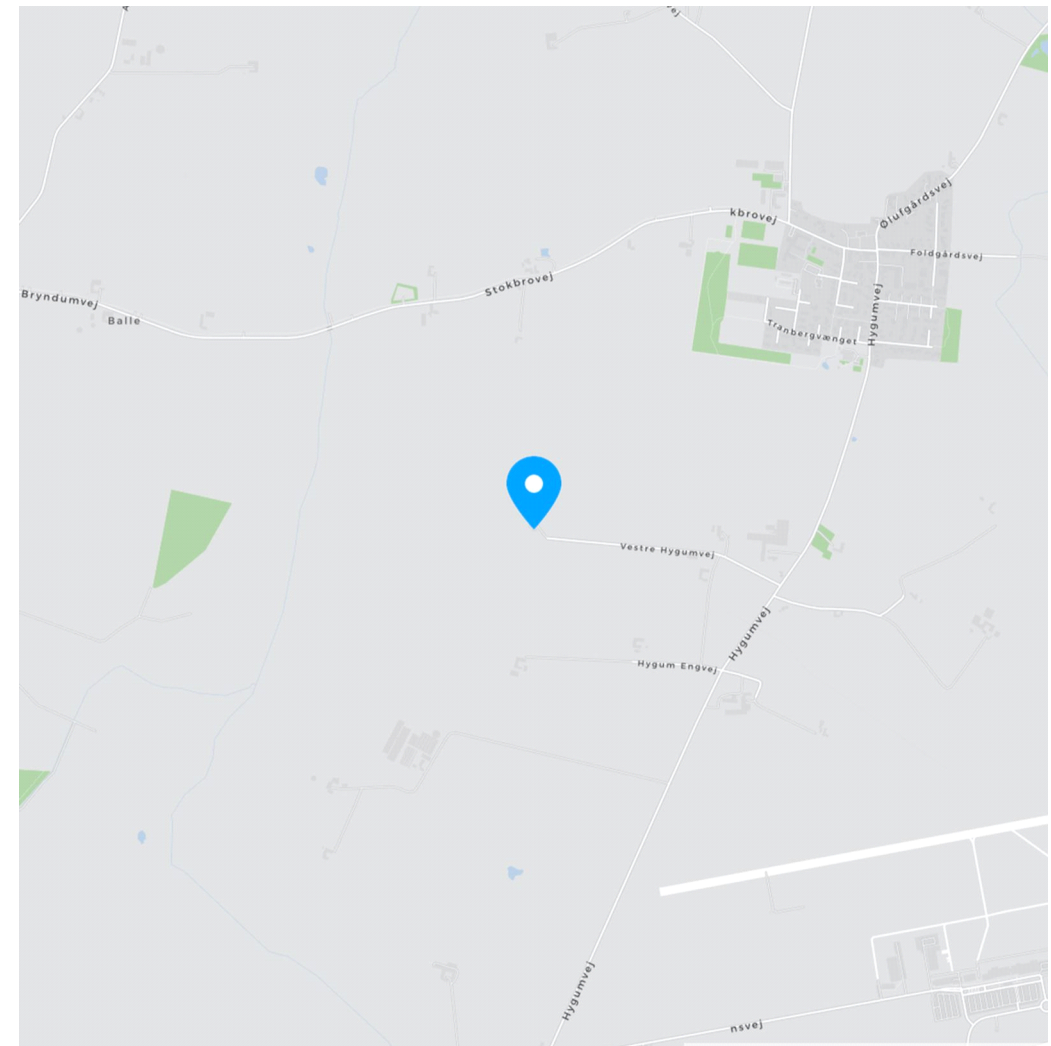


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



REAL





Adresse: Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725347
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 08.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	6 c Hygum By, V. Nebel
BFE-nr.:	8396304
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1921/2000

Arealer*

Grundareal udgør:	9.001 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	119 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Andre bygninger:	265 m ²
- heraf Udhus	265 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.01.1978 - Dok om luftfartshindringer mv

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.029.000 kr.
Grundværdi:	749.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.623.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	599.200 kr.

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

Tilbehør:

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

Køleskab: Vestfrost, Fryser: Vestfrost, Emhætte: Sulverline, Ovn: Voss Electrolux, Kogeplader: Voss Electrolux, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725347
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 08.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 1061641862

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.600 Forbrug: 5,00 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
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: 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 D.

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 Vurderingssstyrelsen 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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725347
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 08.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.278	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.198.000
Grundskyld	kr.	5.932	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.475
Husforsikring	kr.	15.963	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.227.525
Skorstensfejning	kr.	1.231	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.	220			
Ejerudgift i alt 1 år		34.735			

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vestre Hygumvej 3, 6715 Esbjerg N
 Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725347
 Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 08.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Jyske Realkredit/3,3% Obligationslån	Obligationslån	93.957	93.957	99.178	DKK	3,28	12.331	10,50	5,49			Nej	
Jyske Realkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	426.232	426.232	429.686	DKK	3	71.401	7,25	3,89			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!