



REAL

Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.698.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.331	Grund m2	848
Byggeår/ombygget	1960/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **725388**

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: Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725388
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 18.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Stellas Allé 17 – en skøn og velholdt bolig på 120 m², ideelt beliggende i det attraktive og rolige Gl. Gjesing. Her får I de perfekte rammer for familielivet med trygge omgivelser og alt, hvad en børnefamilie har brug for, inden for kort afstand.

Boligen ligger på en fredelig villavej uden gennemkørende trafik, hvilket skaber et trygt og behageligt nærmiljø. I er tæt på skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder – alt sammen i gå- eller cykelafstand. Og med skoven liggende utrolig tæt på, er der rig mulighed for naturoplevelser året rundt.

Huset fremstår i super velholdt stand og byder på en funktionel planløsning med plads til både fællesskab og privatliv. Her får I et lyst og rummeligt køkken, en stor opholdsstue med god plads til både sofaafdeling og spisebord, to gode værelser, et pænt og rummeligt badeværelse samt et praktisk bryggers med opbevarings- og vaskefaciliteter. Dertil kommer en 8 m² tør kælder – perfekt til opbevaring, værksted eller hobbyrum.

Alt i alt en indflytningsklar bolig med en skøn beliggenhed – ideel for jer, der drømmer om et trygt og naturnært familieliv i Gl. Gjesing.

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: Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725388
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 18.10.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Soveværelse



Værelse

Adresse: Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725388
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 18.10.2025

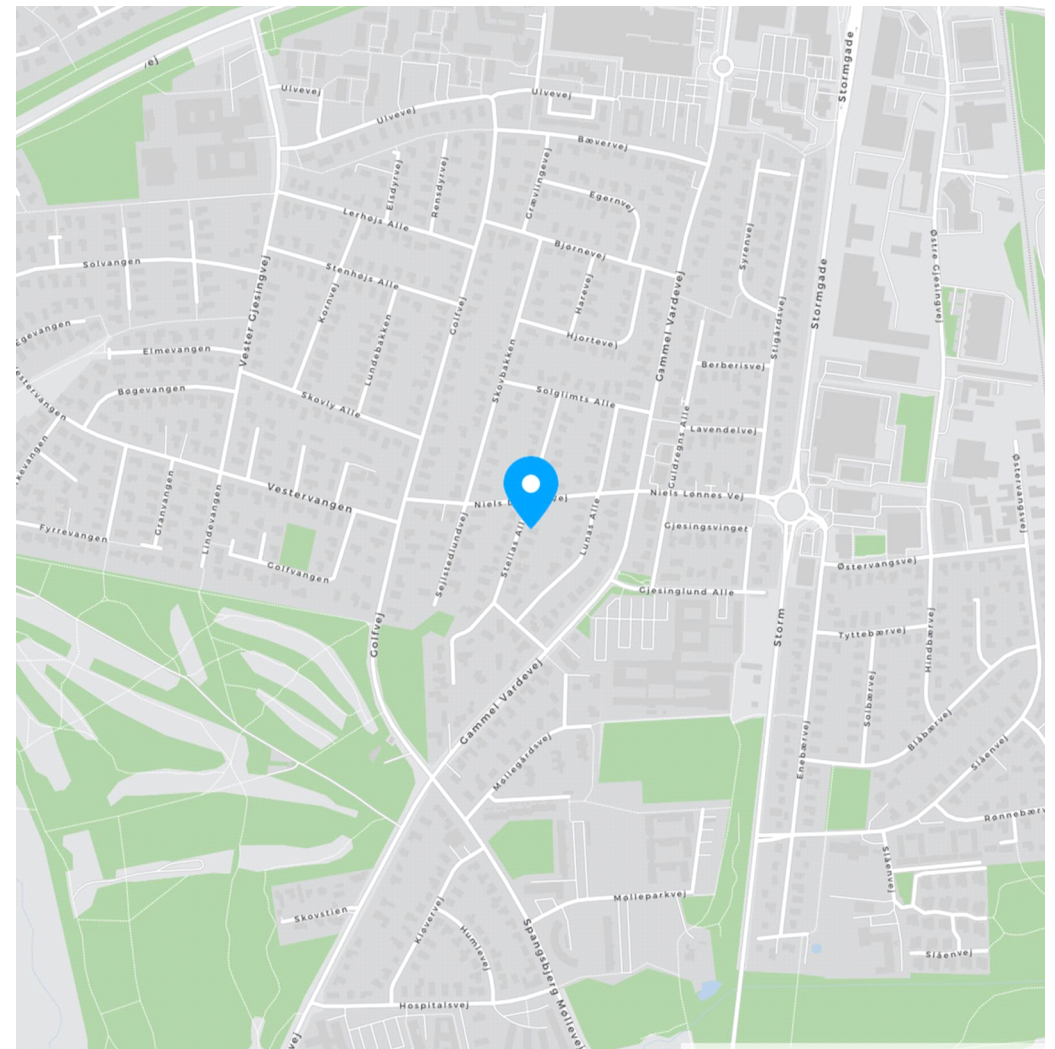
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL





Adresse: Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725388
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 18.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	22 ad Gjesing By, Bryndum
BFE-nr.:	5111892
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.872.000 kr.
Grundværdi:	1.324.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.497.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.059.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	848 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Carport:	22 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. 02.02.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 1 lyst d. 02.02.1952 lbnr. 937100-49 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 49_E_222

Tilbehør:

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

Køleskab, emhætte, komfur, ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725388
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 18.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 9843 961 310 - 001

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 63,09 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 16.409,46

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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:

Overdækning (ca 14 m2 jf tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen.

Spildevandsplan:

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten spildevandskloakeret. Der er pt. ingen planlagt ændring i kloakforholdene i området. Dette kan dog ændre sig, hvormed der må forventes en udgift til evt. senere ændring af kloak.



Adresse: Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725388
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 18.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.638
10.486
6.678
3.112
53

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.698.000
11.187
12.050
1.721.237

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

27.967

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: Stellas Alle 17, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 725388
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 18.10.2025

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!