



REAL

Montebello Alle 29, 3000 Helsingør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	4.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.743	Grund m2	1.460
Byggeår/ombygget	1937/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **374473**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

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: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025



Beskrivelse:

På en af Helsingørs mest eftertragtede og rolige adresser, sælges charmerende træhus, diskret placeret i den stille ende af vejen på en stor, solrig naturgrund på hele 1.460 m². En grund, der ikke bare rummer en fantastisk have, men også åbner mulighed for at udstykke en ekstra byggegrund – enten til eget brug eller som en god investering til fremtiden.

Ejendommen har en ideel beliggenhed i cykelafstand til Helsingør centrum og med nem adgang til byens liv og faciliteter – her går du let til skole, daginstitutioner, det lokale supermarked og hyggelige caféer. Mod vejen finder du en rummelig carport fra 2005 på 44 m² med integreret udhus – praktisk og velholdt.

Selve villaen fremstår i flot stand – både ude og inde – og byder på 122 m² bolig samt en god, anvendelig kælder på 30 m² med egen indgang fra haven. Planløsningen er gennemtænkt og funktionel: Du bydes velkommen i en rummelig forstue med god garderobeplads, som leder videre ind til det lyse køkken/alrum med spiseplads og åben forbindelse til den hyggelige stue. Herfra er der udgang til en fuldstændig ugeneret terrasse, hvor du kan nyde eftermiddags- og aften solen i fred og ro.

Soveværelset er stort og roligt beliggende, med indbyggede skabe og eget badeværelse. Dertil kommer en separat værelsesafdeling med to gode værelser, praktisk mellemgang med skabsplads og et nyt, stilfuldt badeværelse fra 2024.

Men det er udenfor, at denne ejendom virkelig folder sig ud. Haven er som et lille eventyr – med bålplads, frodige bede, farverige hortensia og et smukt nøddehegn mod syd, der skaber en grøn, naturlig afskærmning. I forhaven står en imponerende blodbøg og på bagsiden af huset gemmer sig en total ugeneret, sydvendt terrasse – et perfekt sted til morgenkaffen eller lange sommeraftener under åben himmel.

Her får du ikke bare en villa – du får et hjem med sjæl, ro, potentiale og en helt særlig atmosfære. En sjælden mulighed for at kombinere det naturskønne med det centrale.

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: Henrik Melbye

Adresse: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025



Bålplads i haven



Terrasse



Udsigt fra terrasse



Set fra vejen



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025



Spiseplads



Stue



Terrasse



Badeværelse



Køkken/alrum

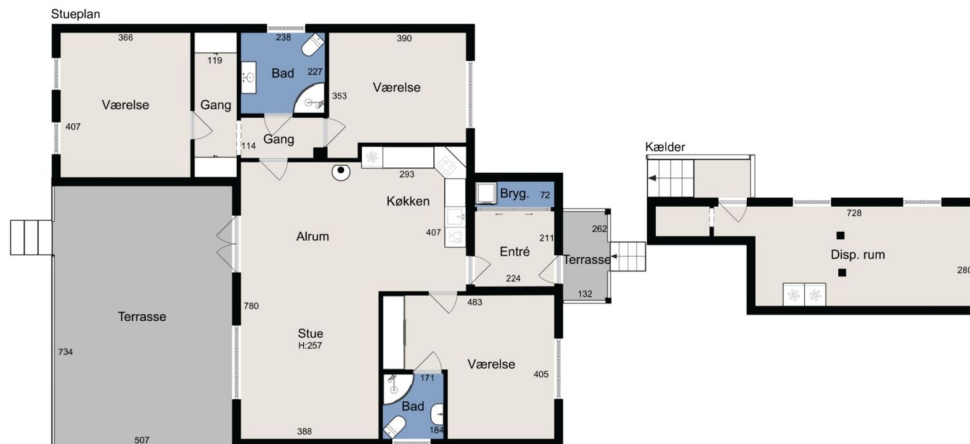


Udsigt til terrasse

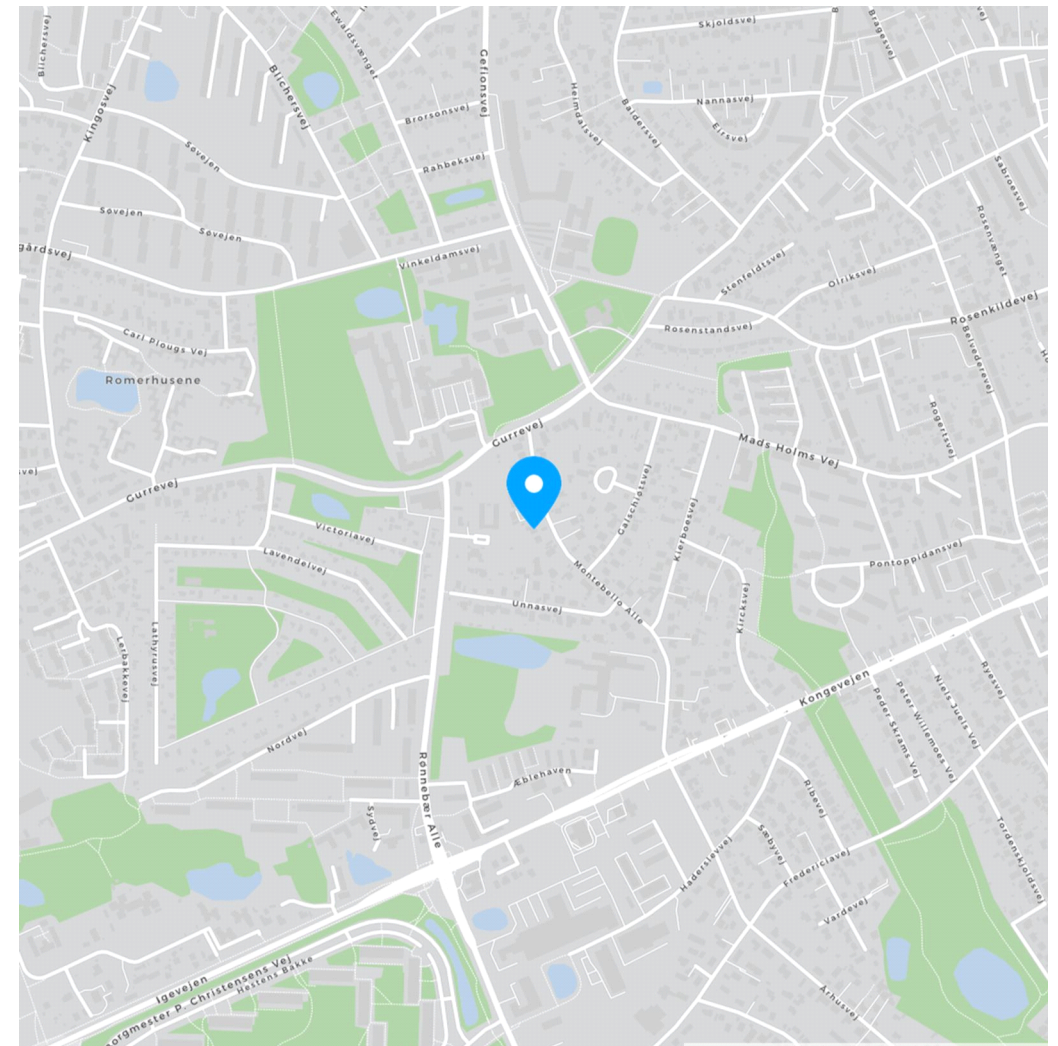
Adresse: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
 Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	33 as Helsingør Markjorder
BFE-nr.:	5321131
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1937/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.983.000 kr.
Grundværdi:	5.329.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.186.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.263.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.460 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	27 m ²
Carport:	44 m ²
Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019
 Lokalplan 1.188

Nr. 1 lyst d. 13.06.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 Nr. 2 lyst d. 19.11.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Kogeplade - Voss (1998), indbygningsovn - Voss (2014), opvaskemaskine - Asko (2021), køleskab - Ikea, Vaskemaskine, tørretumbler, køleskab i skur og lille skabsfryser i kælder medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i energimærkningen.
Sælgers årsforbrug af gas for 2023 = kr. 7.514,11

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 salgsoptstillingens 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:

Jordforurening

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Montebello Alle 29, 3000 Helsingør

Udstykningsforslag nr. 1

Alle interesserede kunder gøres opmærksom på, at udstykningsforslag nr. 1 er udarbejdet på baggrund af matrikelkort og teknisk kort. Arealer samt dimensioner er derfor kun vejledende. Skel er vist iht. det digitale matrikelkort. Skel er ikke beregnet eller fastlagt ved mål, og derfor frarådes. detailprojektering ud fra dette kortmateriale. Skel bør fastlægges præcist ved opmåling inden endelig projektering.

Planter i haven, som sælger medtager

- En rododendron fra bedet ved terrassen samt en hortensia. - Nogle vildskud fra syrenen i haven. - Rabarberplanten i urtebedet.

Ang. ejendommens brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.251	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	40.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Renovation	kr.	4.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	143	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning 2025	kr.	1.201		kr.	
Husforsikring	kr.	6.097	I alt	kr.	5.049.020
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.					
Ejerudgift i alt 1 år		68.913			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.230 md./ 314.763 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.237 md./ 254.843 år v/26,45%
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 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: 08.11.2025
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: Montebello Alle 29, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 374473
Ejerudgift/md.: kr. 5.743

Dato: 08.11.2025

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:

Ingen ifølge sælger.

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
Totalkredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	680.839	680.839	716.703	DKK	2,96	85.464	10,00	2,67			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

RealMæglerne Henrik Melbye ApS - Lokalkendskab & Godt Humør!

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
Strandvejen 294 A
3070 Snekkersten

Tlf.: 7060 5899
Mobil/sms: 2047 1108
Mail: 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374