

Kircksvej 4, 3000 Helsingør

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**4.695.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.237**	Grund m^2	**952**
Byggeår	**1946**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **374526**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

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: Kircksvej 4, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374526
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 13.11.2026



Helsingør – Murermestervilla med egen havelåge til Kong Peders Parke

Charmerende murermestervilla i gule sten med klassisk rødt tegltag – attraktivt beliggende med egen havelåge direkte til Kong Peders Park. Her er naturen og de grønne områder helt tæt på, samtidig med at hverdagen er nem med kort afstand til skole, daginstitutioner og lokale indkøbsmuligheder.

Fra haven åbner havelågen direkte ud til Kong Peders Park, hvor et sammenhængende stisystem inviterer til både gåture, løbeture og hundeluftning. Parken strækker sig gennem flere boligområder og forbinder bydelene mellem Stubbedamsvej og Mads Holm Vej. De bilfri stier, grønne græsarealer, træer, buske og små bakker giver et dejligt rekreativt område lige uden for døren – en kvalitet, der er svær ikke at sætte pris på i hverdagen.

Ejendommen er på 132 m² bolig fordelt på stueplan og udnyttet tagetage samt hele 112 m² anvendelig kælder. Kælderen er særdeles anvendelig og fremstår god og tør og er med gulvvarme i alle rum. Her er flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis til opbevaring, hobby, træning eller hjemmearbejdsplads. Derudover er der praktisk bryggers med vaskefaciliteter, te-køkken, fyrrum med fjernvarme samt badeværelse med brus. Ejendommen har desuden installeret fibernet.

Stueetagen er indrette med en rummelig entré/forstue med trappe til både 1. sal og kælder samt adgang til depotrum. Husets naturlige samlingspunkt er det hyggelige køkken/alrum med god spiseplads og et flot, nyere køkken fra 2022. Herfra er der direkte udgang til haven og terrassen. Hyggelig dagligstue med brændeovn og et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Herudover soveværelse med skabsvæg samt et stort badeværelse.

På tagetagen er der 20 m², som er indrettet med repos med skabe samt to værelser. De kan eksempelvis anvendes som kontor, gæsteværelse eller børneværelser – alt efter familiens behov.

Udenfor er der en stor grøn have, flere terrasser, drivhus overdækning til brænde og gode opholdsområder rundt om huset. Som ekstra bonus får I en stor, muret carport med plads til to biler samt god ekstra opbevaringsplads.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

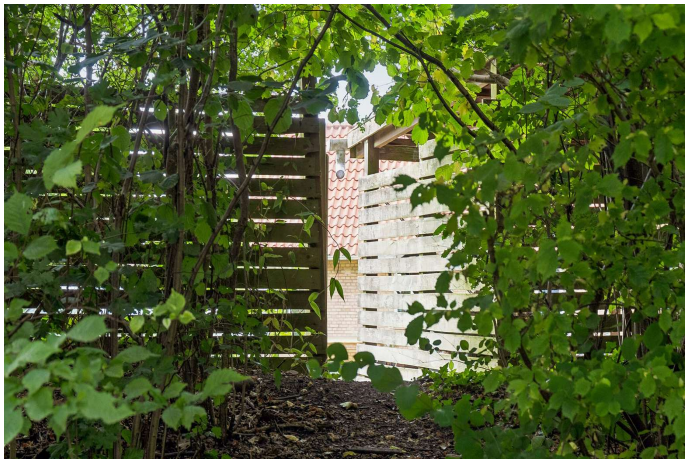
Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374526
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 13.11.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Stue med brændeovn



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374526
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 13.11.2026



Badeværelse 1



Soveværelse



Disponibelt rum i kælder



Disponibelt rum i kælder



Badeværelse 2



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

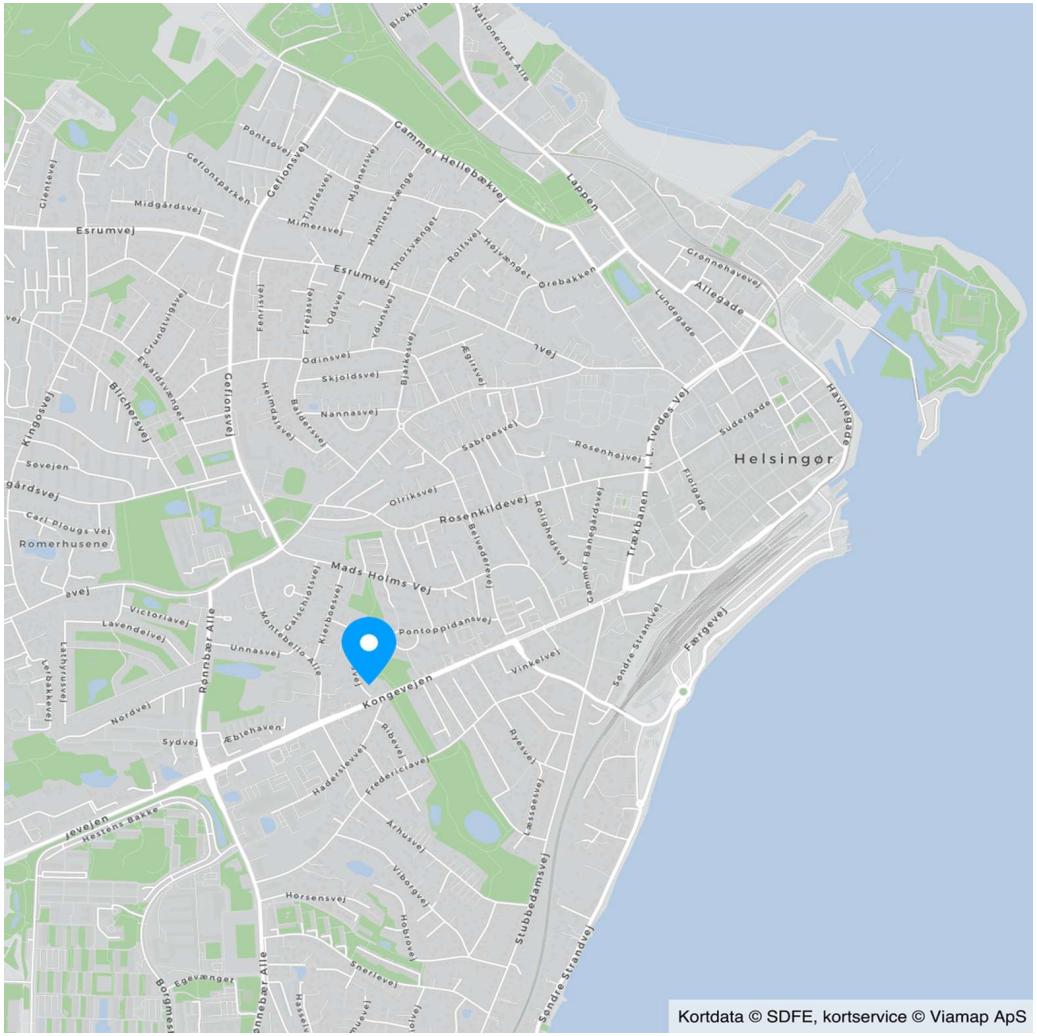
Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374526
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 13.11.2026



Alle plan (2x3)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374526
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	34l Helsingør Overdrev
BFE-nr.:	5323139
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.855.000
Grundværdi:	2.567.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.084.000
Grundlag for grundskyld:	2.053.600

Arealer**

Grundareal:	952 m²
Boligareal i alt:	132 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	112 m²
Udhus:	14 m²
Carport:	42 m²
Drivhus:	11 m²

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

* 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: 09.07.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer
Kommuneplan 1.B26 - Montebello Allé

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

, Ovn (AEG), Kogeplade (Bosch - induktion med integreret emhætte), Mikrobølgeovn (Logic), Køleskab (Liebherr), Fryser (Whirlpool), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374526
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.538 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Jf. vedlagte energimærke er årligt varmeforbrug oplyst til kr. 28.600,00. 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.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374526
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.728
Grundskyld	kr.	19.509
Renovation	kr.	3.821
Rottebekæmpelse	kr.	143
Skorstensfejning	kr.	719
Husforsikring	kr.	10.923
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.844

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	4.733.117

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 2.529.000
Nr. 3: hovedstol kr. 505.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Jordforurening
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.

Olietank allerede sløjfet
Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse, forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede kunder accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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