



REAL

Kastanievej 16, 3000 Helsingør

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	99
Kontantpris	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.802	Grund m2	280
Byggear	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **374512**

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 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

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

REAL

Formulærens 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: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Charmende og velholdte 1-plans kædevilla, som ligger fredeligt for enden af en lukket vej, midt i en hyggelig bebyggelse omgivet af grønne fællesarealer. Her får du en sjælden kombination af privatliv og fællesskab – med direkte adgang fra haven til områdets fælles park, hvor man kan nyde solrige dage ved grillpladsen, tage en pause ved det lille idylliske vandhul eller nyde et måltid ved de opstillede borde og bænke.

Haven omkring huset er et kapitel for sig. Her er flere hyggelige kroge med læ og sol, og den er anlagt med stor kærlighed til blomster, buske og små træer. En ekstra bonus er den private brønd og det etablerede drænsystem, som gør havearbejdet både bæredygtigt og økonomisk.

Boligen byder på i alt 121 m² under tag og er både velindrettet og praktisk. Indenfor mødes du af en rummelig entré med god skabspads. Badeværelset står med sit originale terrazzogulv og klassiske hvide fliser – pænt og velholdt. Der er to gode soveværelser, det ene med faste skabe, og et stort disponibelt rum, der i dag bruges som kontor med god opbevaringsplads.

Husets naturlige hjerte er den stemningsfulde spisestue – et oplagt samlingspunkt for familie og venner. Fra spisestuen er der adgang til det nydelige og funktionelle køkken, og videre til den lyse stue, hvorfra der er udgang til den sydvestvendte terrasse og den skønne have.

Foran huset er der en praktisk overdækning ved indgangen, og et stort udvendigt bryggers, som let kan integreres i boligen, da det allerede er under samme tag.

Alt i alt en super dejlig, vedligeholdelsesfri og nem bolig, i fredelige grønne omgivelser.

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: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025



Stue



Køkken



Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Spisestue

Adresse: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025



Soveværelse



Soveværelse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

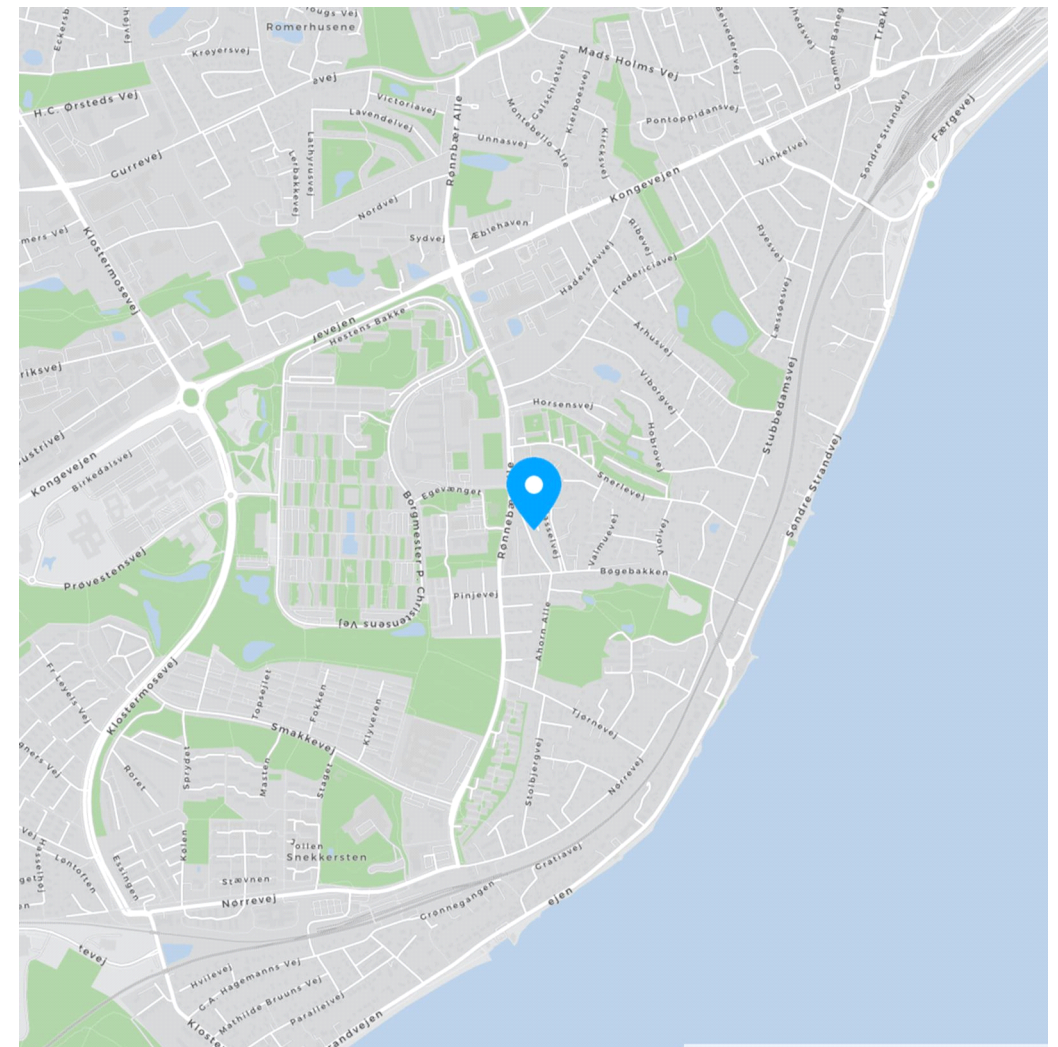
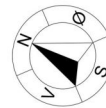


Set fra haven

Adresse: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
 Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	18 bq Helsingør Overdrev
BFE-nr.:	5322929
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Arealer*

Grundareal:	280 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²

Øvrige arealer:	
Integreret 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:

Kommuneplan 2019

Lokalplan nr. 01 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

Nr. 1 lyst d. 21.12.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 26.09.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Nr. 3 lyst d. 16.03.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Nr. 6 lyst d. 03.05.2022 Deklaration om benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.594.000 kr.
Grundværdi:	1.816.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.075.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.452.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktionskogeplade - AEG (2020), indbygningsovn - Gorenje (2009), opvaskemaskine - SFO 3501 (2018), køle-/fryseskab - Blomberg (ca. 2019) front knækket på fryseskuffer, emhætte - Ecoline (2009)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 varmemeforbrug jf. årsopgørelse 2023 = kr. 13.684,95

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Kirkebyggelinie

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinie. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

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

Adresse: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.584	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	13.802	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr.	4.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebekæmpelse	kr.	110	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Husforsikring	kr.	6.117	I alt	kr.	4.241.303
Ejerlaug	kr.	9.600	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.		
Skorstensfejer	kr.	690			
Ejerudgift i alt 1 år		45.622			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.102 md./ 265.220 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.894 md./ 214.731 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: 28.11.2025
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: Kastanievej 16, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 374512
Ejerudgift/md.: kr. 3.802

Dato: 02.12.2025

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 i følge 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
Nordea kredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	416.285	416.285	303.835	DKK	0,5	19.061	25,50	3,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Stejlepladsens Ejerlaug

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 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