

REAL



Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.035	Grund m2	817
Byggeår/ombygget	1974/1992	Energimærke	B

Sagsnr. **3593415**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

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: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Mega meget plads!

OMRÅDET:

Lukket villaområde. Børnevenligt område. Hyggeligt landsbymiljø med kirke og gadekær.
Gå-afstand til stort supermarked. Tæt på vuggestue/børnehave og skole samt den skønne Gribskov.
4 km. til Græsted, 9 km. til Gilleleje og 15 km. til Hillerød.
Busforbindelse til Helsingør, Græsted og Helsing.

EJENDOMMEN:

Stor og velholdt villa i 1½ plan + kælder med masser af plads til den store familie.
Nye vinduer og yderdøre (undtaget hoveddøren) i stueplan isat i 2024.
Hyggelig sydvestvendt have med ugeneret terrasse, swimmingpool og stort legestativ (2025).
Carport og udhus samt drivhus.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor entre med klinkegulv og trappe til 1. sal. Flot og meget stort køkken med lyse elementer samt granitbordplade. Åbent fra køkkenet til lyst alrum med brændeovn, udgang til terrasse samt til stor udestue med klinkegulv med varme samt flot vinduesparti, der kan skubbes til side. 2 store soveværelser samt et badeværelse med bruseniche og klinkegulv med varme.
På 1. sal er der en kæmpe stor og lys opholdsstue med udgang til stor sydvendt balkon. Stort værelse samt et badeværelse med spabad, stor bruseniche med 2 brusere og klinkegulv. Disponibelt rum/walk-in med hylder.
I kælderen er der et nedgangsrum med klinker og mange hylder. Disponibelt rum med klinkegulv med varme samt opgang til haven. Stort vaske/fyrrum med muret vaskefacilitet til evt. en hund, vaskemaskine og installation til tørretumbler. Depotrum.

GENEREL STAND:

Huset fremstår meget indbydende og indflytningsklart. Skønne store rum.

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: Tina Kyhl

Adresse: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026



Alrum



Alrum



Udestue



Soveværelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026



Badeværelse



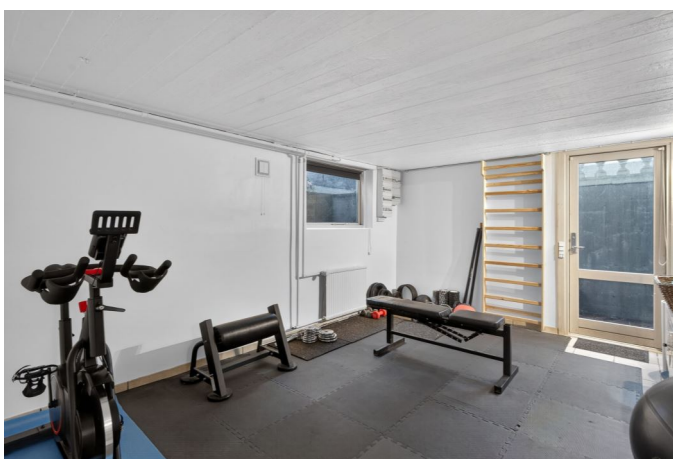
1. sal stue



1. sal Badeværelse



Altan



Fitness rum



Vaskerum/fyrrum

Adresse: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

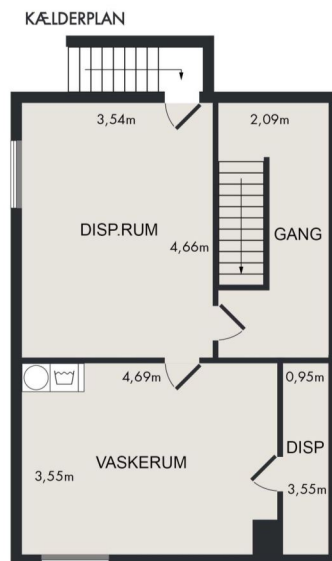
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

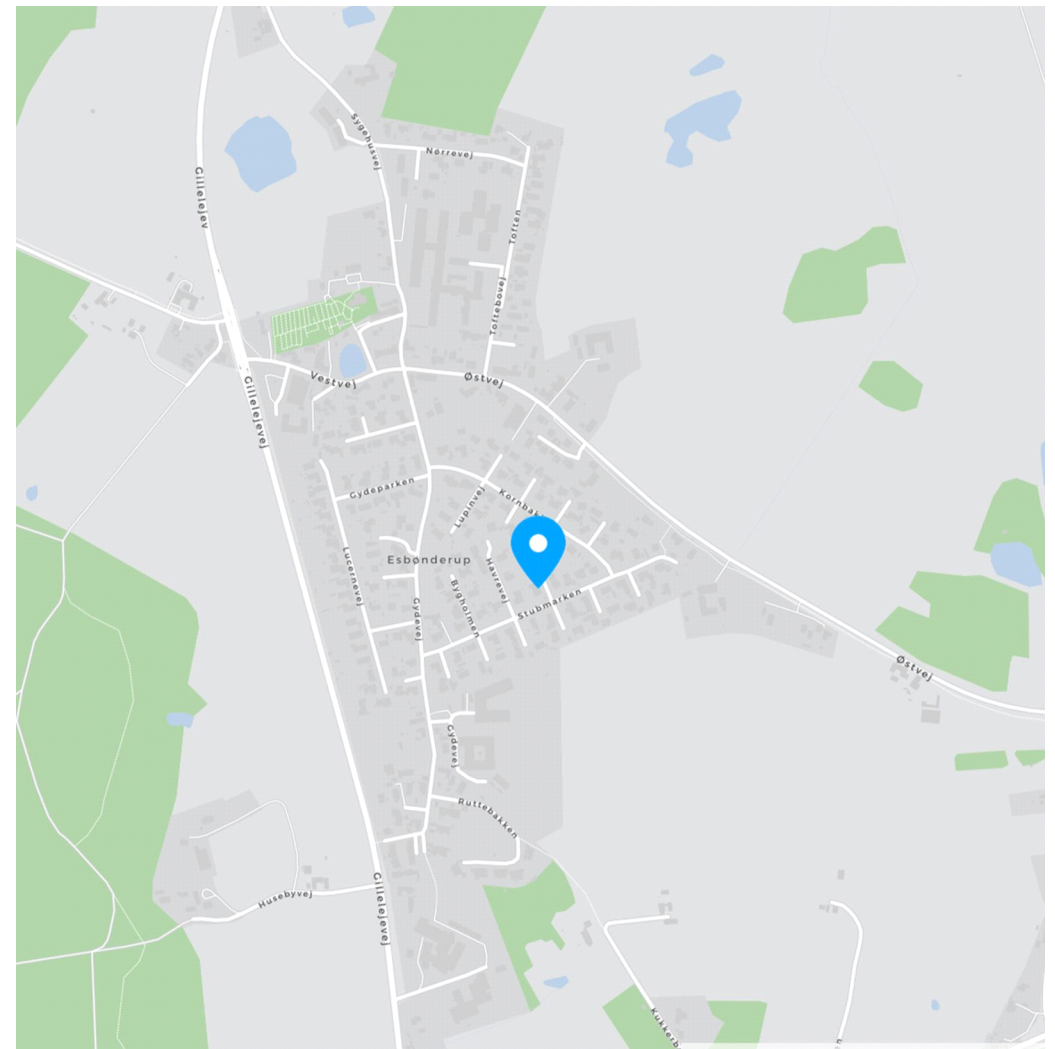
Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	4 dz Kirke Esbønderup By, Esbønderup
BFE-nr.:	2312474
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1974/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.743.000 kr.
Grundværdi:	1.331.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.194.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.064.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	817 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m ²
Carport:	38 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ingen pr 15.1.26

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1967 lbnr. 8950-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 16_D_305

Nr. 2 lyst d. 19.09.1967 lbnr. 11622-16 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 16_AB_686

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch opvaskemaskine (2025), Amerikansk køle/fryseskab (2024), Electrolux keramiske kogeplader med induktion, emhætte,
Electrolux indbygningsovn, Electrolux kombiovn. Bosch vaskemaskine (2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 9.478,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede med over et defineret mindstekriterium.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:
- Udestue og drivhus ikke påført BBR

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.



Adresse: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.191	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	11.819	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.476	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.020			
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.525.850
Rottebekæmpelse	kr.	133			
Grundejerforening og vejfond	kr.	2.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejning	kr.	771	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		36.417			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.781 md./ 225.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.378 md./ 184.540 år v/24,10%
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: 29.01.2026
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: Hvedevej 1, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593415
Ejerudgift/md.: kr. 3.035

Dato: 29.01.2026

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:

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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.956.138	1.956.138	1.945.813	DKK	1	98.387	26,75	3,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Kløverholm Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.