

Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**170**
Kontant	**13.500.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**6.353**	Grund m^2	**599**
Byggeår/ombygget	**1777/2006**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **374365**

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: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 374365
Ejerudgift/md.: kr. 6.353

Dato: 02.11.2026



Gl Strandvej - Sletten Havn - Lave Skov

På den mest eksklusive del af Gl Strandvej sælge charmerende ejendom, total-renoveret både ude og inde.

Strækningen efter Sletten Havn på vej mod Nivå Havn, med Øresund på den ene side Lave Skov på den modsatte, er et helt unikt område. Fjernt fra Strandvejens trafikstøj, i gåafstand til Sletten Havn og Peder Mads Badestrand og med egen låge til Lave Skov, som er en hundeskov.

Dette hus ligger ligeledes tilbagetrukket fra Gl. Strandvej, men stadigvæk med god udsigt over Øresund. Alt ude og inde er nyrenoveret med nye plankegulve, gulvvarme i hele stueetagen, nyt lækker køkken, nye lækre skabe i højkvalitet, nye hårde hvidevarer - alle fra Miele, to nye badeværelser, nymalede vægge og lofter. Udvendigt er facaden, sprossede vinduer og taget nyrenoveret.

Indeholder: Entré/forstue med faste skabe. Brusebadeværelse med gulvvarme. Stort åbent køkken/alrum, med stor spiseplads foran kogeø og udgang til terrasse mod sydvest i hele husets bredde. Bryggers med udgang bag ejendommen. Stue med stort vinduesparti mod nord. Trappe til 1. sal, som er indrettet med 3 gode værelser, hvoraf det ene har udgang til hævet terrasse med udsigt over Øresund. Mellemgang med skabe og badeværelse med brus og gulvvarme.

Udvendigt er der en velanlagt indkørsel med gode parkeringsforhold. En overkommelig have med græsplæne og stor træterrasse mod syd/vest og udebruser. Endvidere lille udhus. Fra ejendommen er der let adgang til Øresund over offentlig strandstykke, hvor naboen har placeret have- og solmøbler.

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: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 374365
Ejerudgift/md.: kr. 6.353

Dato: 02.11.2026








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

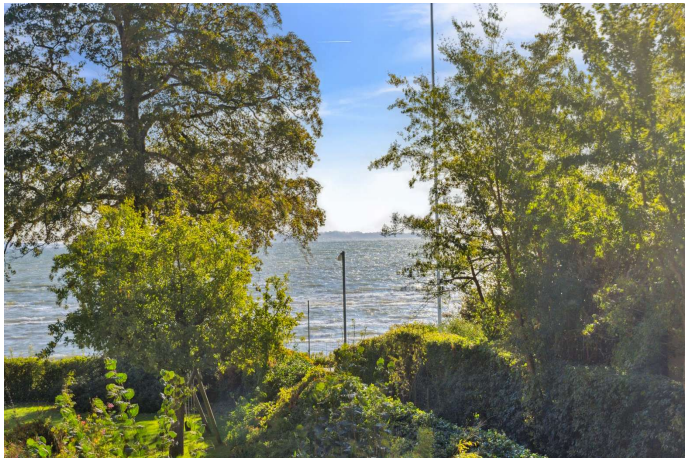
Adresse: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 374365
Ejerudgift/md.: kr. 6.353

Dato: 02.11.2026








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

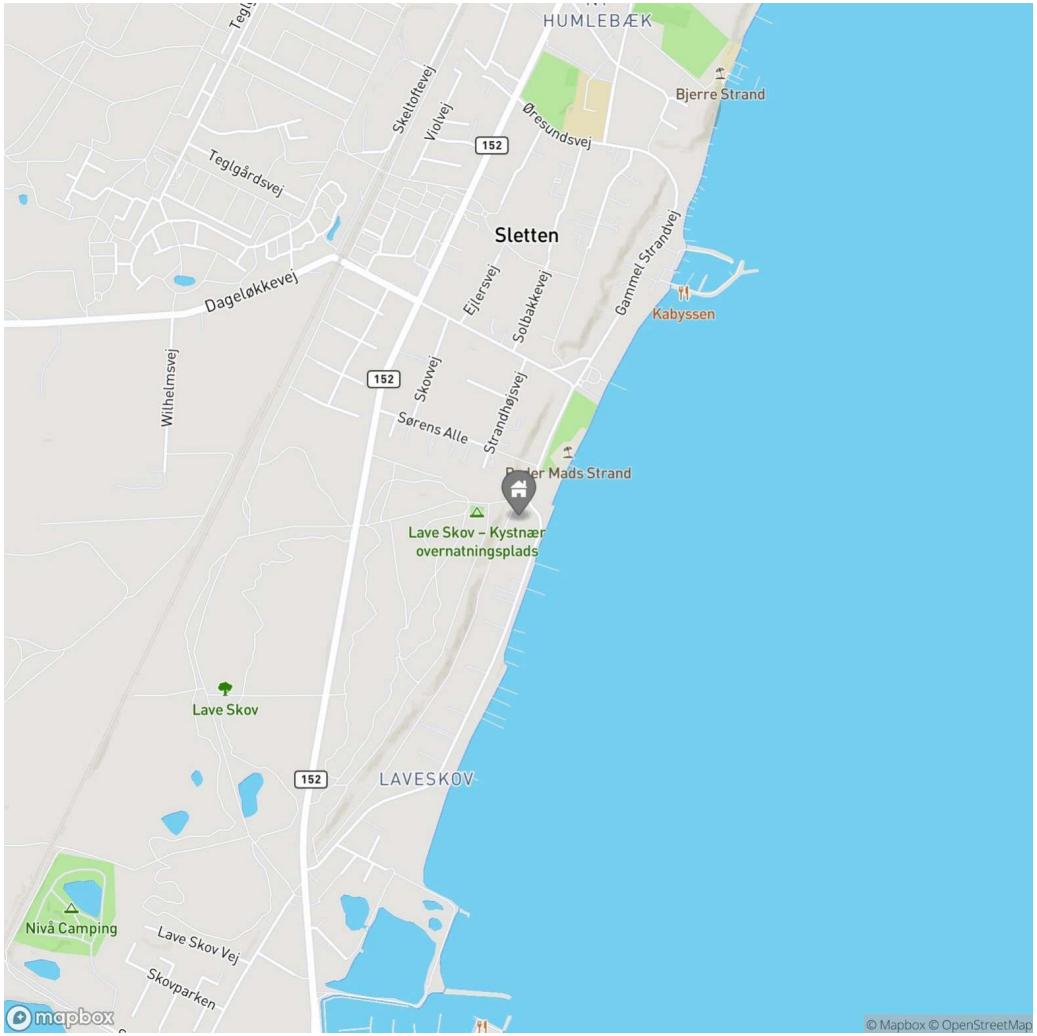
Adresse: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 374365
Ejerudgift/md.: kr. 6.353

Dato: 02.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 374365
Ejerudgift/md.: kr. 6.353

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	6aa Dageløkke By, Humlebæk m.fl.
BFE-nr.:	1310069
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1777/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.662.000
Grundværdi:	4.755.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.129.600
Grundlag for grundskyld:	3.804.000

Arealer**

Grundareal:	599 m²
Boligareal i alt:	170 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	8 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.

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

Vinkøleskab - Temptech, stor indbygningsovn - Miele, lille indbygningsovn - Miele, induktionskogeplade med indbygget emhætte - Miele, vaskemaskine - Miele, tørretumbler - Miele, køle-/svaleskab - Miele, skabsfryser - Miele-Rumstyret gulvvarme - Rath, gasfyr - Milton

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.08.1882 - Dok om forskellige forpligtelser overfor amtsvejvæsenet, Vedr 6R
- Nr. 2: 12.04.1893 - Dok om forbud mod borttagelse af sand, sten, ler, grus mv fra forstranden, Vedr 6R
- Nr. 3: 20.02.1895 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 11.02.1903 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 03.12.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 27.08.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 7: 20.11.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 6Q
- Nr. 8: 02.10.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 6R
- Nr. 9: 07.05.1948 - Dok om en låge, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 6R
- Nr. 10: 19.02.1955 - Dok om carport/garage mv
- Nr. 11: 13.12.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 12: 19.10.1994 - Dok om forkøbsret
- Nr. 13: 02.03.2000 - Lokalplan H 26
- Nr. 15: 27.05.2024 - Pantsætningsforbud

Planer
Kommuneplan HB 08 - Parcelhusområde fra Bjerre Strand til Lave Skov
Lokalplan H26 - Området mellem Lave Skov og Øresund i Humlebæk

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: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 374365
Ejerudgift/md.: kr. 6.353

Dato: 02.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

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 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.

Bevaringsværdi
Ejendommen har en bevaringsværdi på 4. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Fortidsmindebeskyttelseslinje og skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor ovenstående beskyttelseslinjer og der henvises til vedlagte ejendomsdatarapport.

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

Adresse: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 374365
Ejerudgift/md.: kr. 6.353

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	31.261
Grundskyld	kr.	31.573
Renovation	kr.	4.608
Rottebekæmpelse 2025	kr.	128
Husforsikring	kr.	8.671
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	76.241

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	82.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
I alt	kr.	13.597.850

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

Adresse: Gl Strandvej 250B, 3050 Humlebæk Kontantpris: kr. 13.500.000	Sagsnr.: 374365 Ejerudgift/md.: kr. 6.353	Dato: 02.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 14: hovedstol kr. 3.755.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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