



REAL

Strandvejen 177, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	15.980.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.462	Grund m2	297
Byggeår/ombygget	1920/2019	Energimærke	C

Sagsnr. **374371**

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: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Bo i første række til Øresund – med året rundt-liv i vandkanten

Forestil dig at vågne op til lyden af bølger, solopgangen over Hven og det åbne Sund som nærmeste nabo. Direkte adgang til sandstrand og panoramaudsigt fra den svenske kyst, over Hven og helt til København – det er præcis, hvad denne unikke ejendom i Espergærde tilbyder. Et liv i første række til naturens skift, få minutters gang fra caféer, restauranter og det stemningsfulde havnemiljø ved Espergærde Havn.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1920, men blev i 2019 totalrenoveret og ombygget med stor respekt for det oprindelige udtryk og med sans for moderne komfort – blandt andet gulvvarme i hele huset. Her får du det bedste fra to verdener: charmen ved det klassiske og bekvemmeligheden ved det nye.

Omkring huset finder du et gennemført og nemt haveanlæg med smukke stenbelægninger, grønne partier og flere små lækroge – perfekte til morgenkaffen, aftenens vin eller bare en stille stund med udsigt til havet. To store terrasser – én i stueplan og én på 1. sal – vender direkte mod Øresund, hvor du kan følge årstidernes skift, bådene der glider forbi, og havets uendelige ro.

Et liv med havet som daglig inspiration

Fra terrassedøren kan du gå direkte ud til din egen bredde sandstrand – ideel til alt fra børneleg og afslapning til friske dukkerter. For mange bliver vinterbadning her et fast ritual, hvor dagens første energi hentes fra det kolde hav og livets luksus føles på kroppen. Med så direkte adgang til vandet bliver havet ikke bare nabo – det bliver en naturlig del af hverdagen, året rundt.

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: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025

Indretning

Ejendommens 148 etagetmeter fordeler sig på to plan:

Stueetagen byder på en lys entré med garderobeplads og gæstetoilet. Herfra føres du ind i et åbent og indbydende stuemiljø med opholdsrum, fjernsynshjørne og et elegant køkken-alrum med glasfacade og udgang til den store terrasse mod havet. Her findes også et praktisk bryggers og et gæsteværelse (med status som 19 kvm udhus) – begge med udsigt til Øresund.

Førstesalen er indrettet med en repos med kontorplads og adgang til et lækkert badeværelse med brus. Det store master bedroom har direkte udgang til tagterrassen, og dertil kommer et ekstra værelse, der også fungerer perfekt som walk-in-closet. Øverst oppe findes et loft-til-kip-repos, som kan bruges til opbevaring, ekstra soveplads – og med mulighed for vindue mod havet, hvis den rette stemning ønskes.

Beliggenhed

Med kun 5 minutters gang til Espergærde Havn og stranden, og Gammel Strandvej lige uden for døren, er du midt i det bedste af kystlivet. Du kan spadserere langs Sundet forbi Jarlens Grund, Babylones skov og strand, Gl. Humlebæk Havn og helt til Louisiana og Krogerup – hvad enten det er motion, natur eller kultur, der trækker.

Adresse: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

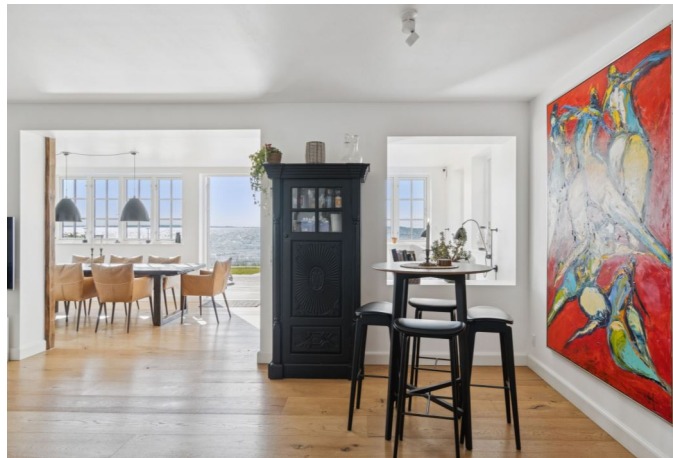
Dato: 06.12.2025



Adresse: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025



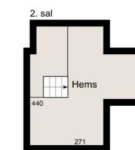
Adresse: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.

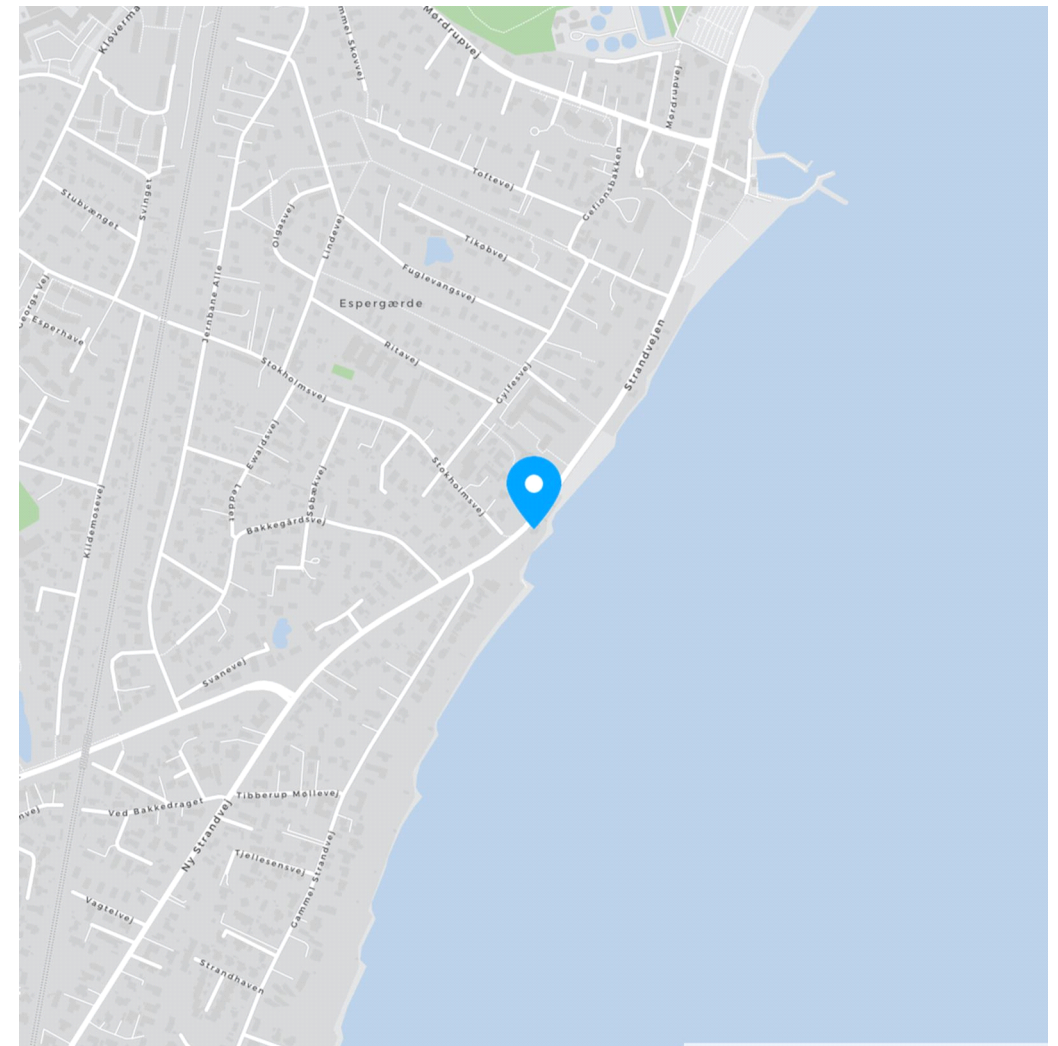


Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
 Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Helsingør
 Matr.nr.: 9 u Mørdrup By, Egebæksvang
 BFE-nr.: 2341414
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1920/2019

Arealer*

Grundareal: 297 m²
 Boligareal i alt: 149 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 48 m²

Øvrige arealer:
 Udhus: 19 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019
 Lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen 3.55

Nr. 1 lyst d. 08.01.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 2 lyst d. 01.09.1975 Dok om byggelinier mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 7.603.000 kr.
 Grundværdi: 4.760.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 6.082.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 3.808.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktionskogeplade - Gaggenau, indbygningsovn - Siemens, opvaskemaskine - Bauknecht, købeskab - Siemens, skabsfryser - Siemens, emhætte - Nyvo, vaskemaskine - Siemens, tørretumbler - Siemens. quooker
 Alle hårde hvidevarer er fra 2020

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.386 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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.

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Ejendommens arealer

Alle interesserede kunder gøres særligt opmærksom på, at separat afdeling med bryggers og gæsteværelse har status som udhus i BBR-meddelelsen, men er medtaget i salgsoptstillingens arealer som boligareal. Dette vil blive rettet til, når købsaftale med bilag udarbejdes.

Bevaringsværdi 4

Der gøres særligt opmærksom på, at ejendommen har en bevaringsværdi på 4. Bygninger med bevaringsværdierne 2-4 der de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

Adresse: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.020	Kontantpris/udbetaling	kr.	15.980.000
Grundskyld	kr.	36.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.135
Husforsikring	kr.	5.534	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	97.750
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	98	I alt	kr.	16.104.385
			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		77.549			

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: 800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 84.093 md./ 1.009.117 år Netto **ekskl.** ejerudgift 68.093 md./ 817.121 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: 06.12.2025
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: Strandvejen 177, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 15.980.000

Sagsnr.: 374371
Ejerudgift/md.: kr. 6.462

Dato: 06.12.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	7.425.000	7.337.044	7.306.302	DKK	0,24	69.847	26,50	2,96			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