

REAL



Strandvejen 106, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	250
Kontant	15.250.000	Værelser	8
Ejerudgift	8.562	Grund m ²	1.477
Byggeår	1913	Energimærke	D

Sagsnr. **374586**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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: Strandvejen 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026



Herskabelig villa med egen strandgrund og udsigt over Øresund

På en helt enestående beliggenhed, med fri udsigt og egen strandgrund og badebro ved Øresund, ligger denne smukke villa fra 1913.

Ejendommen er gennemrenoveret med stor respekt for husets oprindelige arkitektur, alder og kvaliteter. Villaen fremstår i dag som en harmonisk kombination af klassisk herskabelighed og moderne komfort. Det nyere teglag fra 2015, pudsede facader og nyere vinduer med koblede rammer fra 2015/21, understøtter husets tidstypiske udtryk, mens indretningen og de renoverede detaljer inde i huset er udført med blik for materialer og den historiske atmosfære. Udendørs er der ligeledes lagt vægt på kvalitet og æstetik. Gangstier og terrasser er belagt med patinerede granitsten fra Tyskland, som skaber en smuk overgang mellem huset, haven og kysten.

Boligen rummer i alt ca. 250 m² bolig samt 45 m² kælder. Alt indvendigt er renoveret med respekt for husets alder og kvaliteter. Store vinduespartier og den direkte kontakt til Øresund lader lyset og udsigten være en integreret del af boligen hele vejen rundt. Ankomst gennem den flotte oprindelige hoveddør til klassisk hall, med toetagers højde og smuk trappe. Tre stuer en-suite, fordelt med verandastue med fløjddøre til terrasse og haven, dagligstue i midten og stor spisestue i forbindelse med ejendommens smukt restaurerede køkken. Mellemgang til praktisk afdeling med gæstebadeværelse med brus, pulterrum og indgang fra bagsiden, hvor man også finder en læfyldt, overdækket terrasse og nedgang til kælderen. Her er der gode pulterrum, værksted m.v. og der er etableret dræn, pumpebrønde og nye betongulve 2021. På 1. sal er der 2 gode værelser, soveværelse med karnap, med kontorplads og udsigt over Øresund, samt brusebadeværelse. På 2. sal er der et stort loftsværelse i hele husets bredde.

Fra ejendommen er der blot fem minutter på cykel til både Snekkersten havn og strand og Helsingør City med byliv, kultur, shopping og restauranter. Samtidig er der gode transportforbindelser til resten af Nordsjælland, Hillerød og København, via motorveje, Kystbanen og Lille Nord.

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 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026

Herskabelig villa med egen strandgrund og udsigt over Øresund

Udvendige arbejder, 2021

- Komplet nedhugning/fjernelse af eksisterende facadepuds.
- Udbedring af huller, revner og beskadigede områder på facaden.
- Etablering af nyt armeret grundpudslag med glasfiberarmeringsnet (Weber Therm 261 EF).
- Påføring af slutpuds/færdigpuds med Weber Multi 292.
- Udskiftning af 9 vinduer og 1 yderdør.
- Montering af skiferinddækninger/vinduessålbænke ved vinduer.
- Nedtagning af løstsiddende og beskadigede dele af soklen samt efterfølgende reparation.
- Færdiggørelse og overfladebehandling af sokkel.
- Maling af facade, inkl. to dækkende lag facademaling.
- Maling af alle udvendige træværksdele i sort farve.
- Reparation og renovering af skorsten.
- Reparation af altan, herunder maling af værn/brystning.
- Reparation af murværk og overflader omkring kældervinduer.
- Granitfliser omkring hus, terrasse og havegang (gamle fliser fra slot i Tyskland)
- Støttevæg mod Vest
- Ny belysning på hus og havegange
- Renovering af trappe mod have
- Nyt tag (2015)

Indvendige arbejder, 2021

- Optagning og bortskaffelse af eksisterende køkkengulv.
- Komplet nedbrydning og fjernelse af eksisterende gulvkonstruktioner i bryggers, badeværelse og toilet.
- Etablering af nye lofter i køkken, bryggers, badeværelse og toilet.
- Hovedrenovering af køkken, trappehall, bryggers, badeværelse og mindre værelse.
- Etablering af gulvvarme i bryggers
- Nye radiatorer i stuer og køkken
- Renovering af 1. og 2. sal (2015)

Kælder, 2021

- Etablering af dræn, pumpebrønde og nye betongulve

Adresse: Strandvejen 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026



Udsigt over grund og strandgrund til Øresund



Terrasse på strandgrund



Terrasse mod Øresund



Udsigt



Hall med trappe til 1. sal



Fløjdøre til terrasse og have mod Øresund

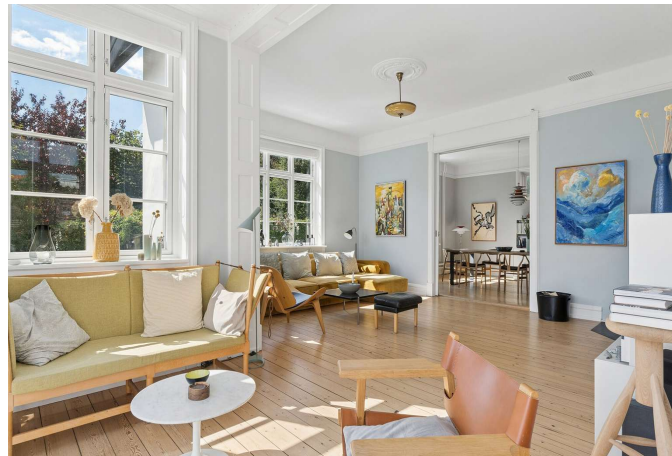
Adresse: Strandvejen 106, 3070 Snekkerten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026



En-suite til verandastue og fløjddøre til terrasse og haven



Masser af lys og luft i 3 stuer ensuite



Køkken



Rummelig spisekestue



Soveværelse med udsigt



Udsigt fra kontorplads

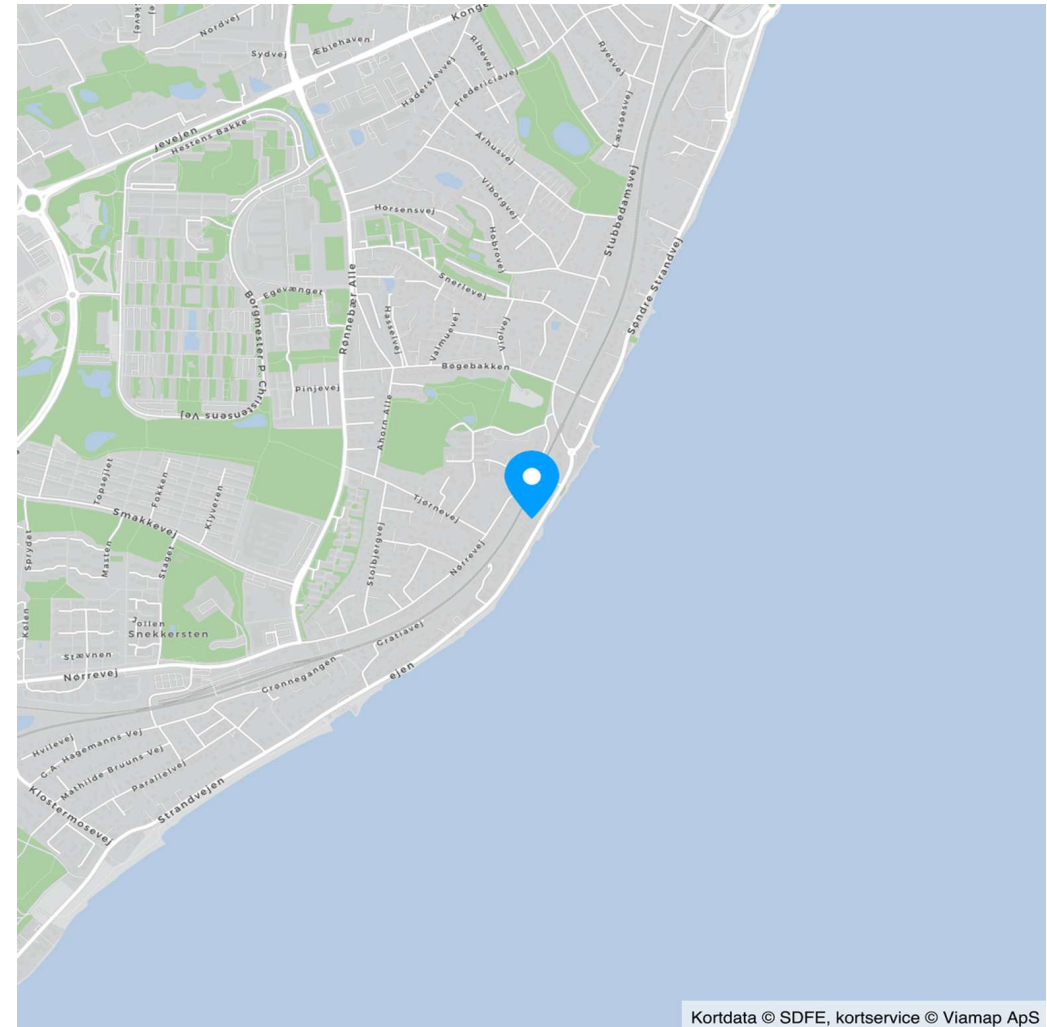
Adresse: Strandvejen 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026



Vejledende tegning uden omkost.



Adresse: Strandvejen 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 45a Helsingør Overdrev m.fl.
BFE-nr.: 9178053
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.641.000
Grundværdi: 5.448.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.712.800
Grundlag for grundskyld: 4.358.400

Arealer**

Grundareal: 1.477 m²
Boligareal i alt: 250 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 45 m²
Garage: 23 m²
Udhus: 5 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: 15.06.1896 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 2: 04.10.1897 - Dok om kystlinien, strandmark mv
- Nr. 3: 07.11.1898 - Dok om forbud mod handel
- Nr. 4: 04.04.1910 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 27.10.1913 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 27.08.1940 - Dok om byggelinier mv Vedr 61b Helsingør Overdrev
- Nr. 7: 24.05.1985 - Dok om ekspropriation mv, Vedr 5A, 5C, 5D

Planer

Kommuneplan 1.B68 - Strandvejen
Lokalplan L 1.122 - Det gamle Snekkersten
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele, Tørretumbler piber lidt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandvejen 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.896 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Strandvejen 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	39.335	Kontantpris	kr.	15.250.000
Grundskyld	kr.	41.405	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	93.350
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.214
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	133	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr	kr.	1.084	I alt	kr.	15.372.564
Husforsikring	kr.	16.960			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 102.739			

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 106, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 374586
Ejerudgift/md.: kr. 8.562

Dato: 16.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 8.071.000

Nr. 9: hovedstol kr. 800.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forurennet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 5, jf. Slots og kulturstyrelsens oplysninger for fredede og bevaringsværdige bygninger. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke

vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen.

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen med matr. nr. 45r (strandgrunden) er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

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