



REAL

Strandvejen 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	7.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.325	Grund m ²	897
Byggeår	1858	Energimærke	E

Sagsnr. **374561**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmæglerne.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 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374561
Ejerudgift/md.: kr. 5.325

Dato: 24.06.2026



Snekkersten - I Hertet af fiskerlejet ved Skotterup Kro og Snekkersten Strand

Strandvejen 234B ligger som en del af det hyggelige fiskerleje ved Skotterup Kro og den lokale købmand, hvor det maritime miljø og naboskabet stadig lever i hverdagen. Fra ejendommen er der en smuk udsigt over grusvejen, stejlepladsen og Øresund, som skaber en særlig stemning og mange forskellige "udsigter" året rundt. Her bliver du en naturlig del af det lokale miljø, med tæt tilknytning til både Snekkersten Strand og Havn, hvor sommerliv, havbad, sejlsport og det hyggelige havnemiljø er lige i nærheden. Samtidig ligger Egebæksvang Skov blot et par minutter væk med gode løberuter, naturoplevelser og ideelle områder til hundeluftning.

I alt 148 kvm bolig er indrettet som følger: Entré/mellemgang med faste skabe. Stort værelse med skabe og walk-in-closet, beliggende lidt for sig selv og derved ideelt som gæste- eller teenageværelse. Åbent stuemiljø med fritliggende bjælker, spiseplads tæt på køkkenet, brændeovn og udgang til hyggelig terrasse med udsigt til Øresund. Åbent køkken i forbindelse med spiseplads og fløjddøre til nyanlagt terrasseområde mod syd og vest. Pænt badeværelse med brus.

Trappe til 1. sal, som er indrettet med stor repos, toilet og 2 værelser med faste skabe, hvoraf det ene har udgang til tagterrace med flot udsigt over Øresund.

Grunden er stor set i forhold til området, hvilket giver ekstra luft, privatliv og gode muligheder både ude og inde. Der er gode parkeringsforhold foran ejendommen og helt privat fredelig terrasse og have mod syd og vest, vendt væk fra Strandvejen. Ligeledes hører der to private parkeringspladser mellem Skotterup kro og nummer 234a.

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 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374561
Ejerudgift/md.: kr. 5.325

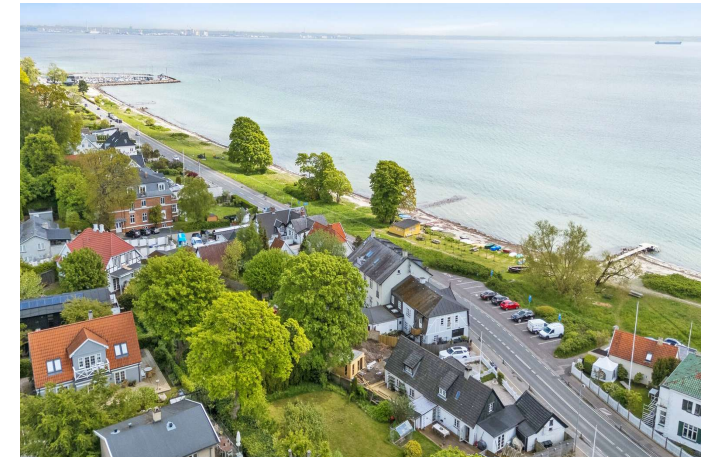
Dato: 24.06.2026



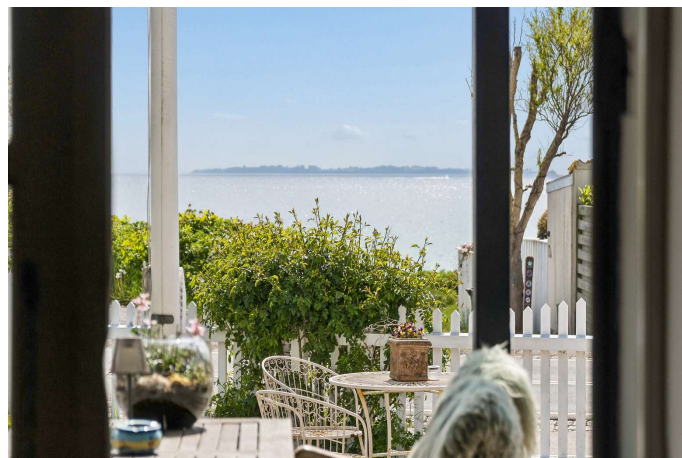
Ejendommen set fra forpladsen



Ejendommen set fra vejen



Luftfoto over Skotterup



Udsigt fra terrassen



Terrasse og stor grund

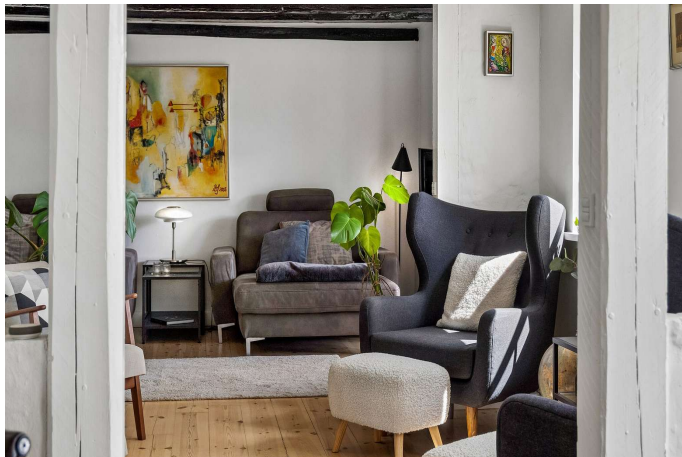


Direkte adgang til Snekkersten Strand

Adresse: Strandvejen 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374561
Ejerudgift/md.: kr. 5.325

Dato: 24.06.2026



Stue med fritliggende bjælker



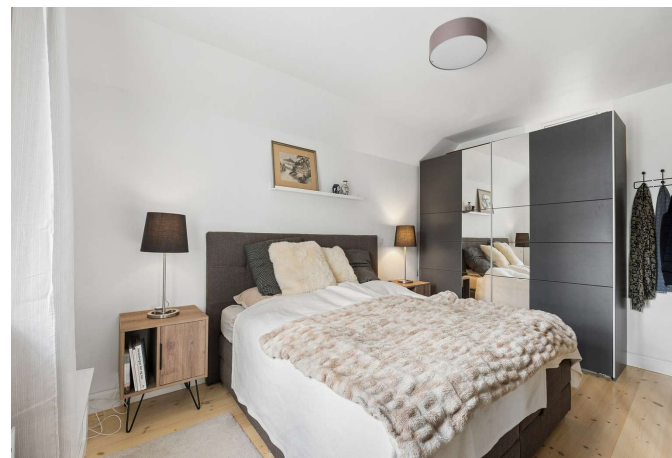
Køkken med udgang til terrasse mod syd



Stue med udgang til terrasse mod Øresund



Soveværelse med udgang til tagterrasse



Soveværelse



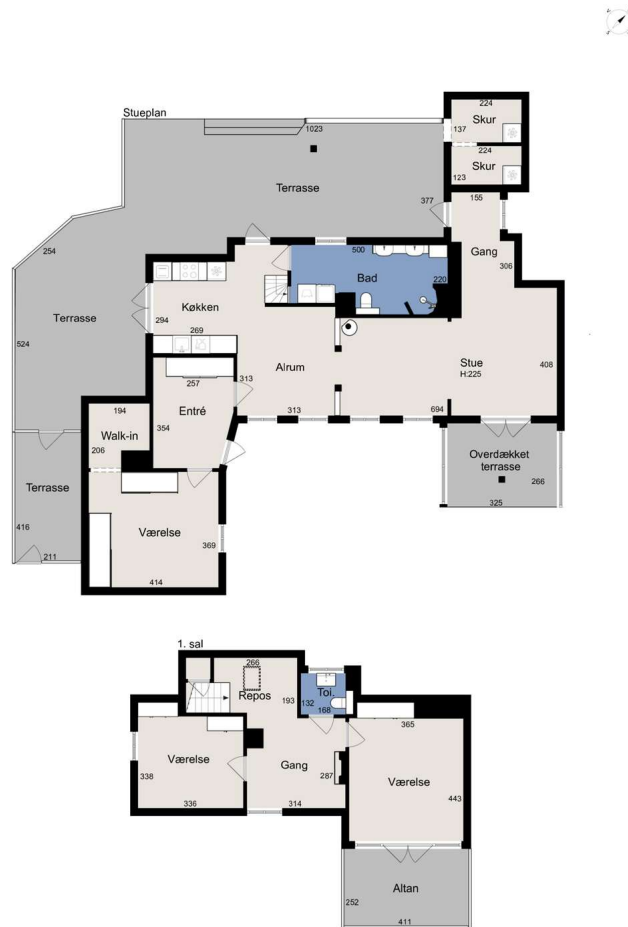
Snekkersten Havn



Adresse: Strandvejen 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 7.995.000

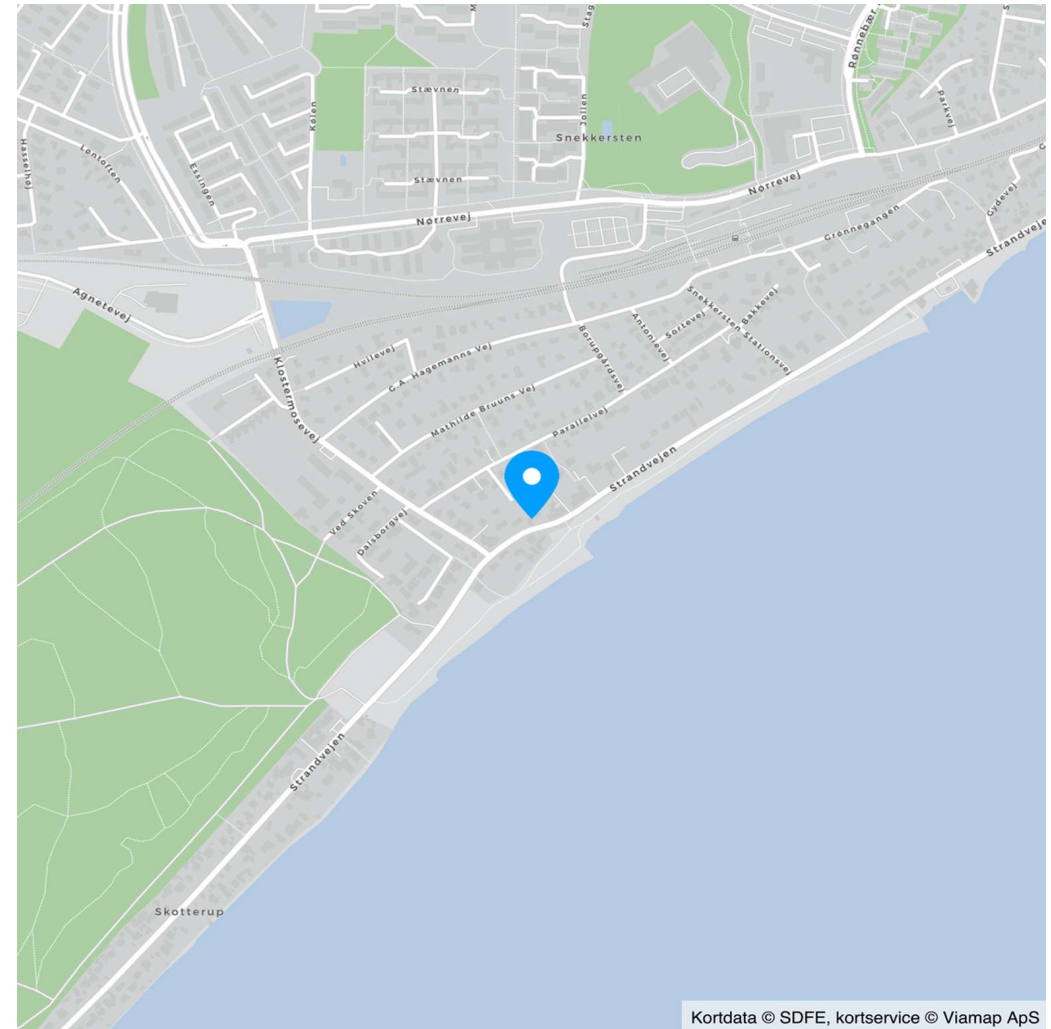
Sagsnr.: 374561
 Ejerudgift/md.: kr. 5.325

Dato: 24.06.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Strandvejen 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374561
Ejerudgift/md.: kr. 5.325

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 5a Skotterup By, Egebæksvang
BFE-nr.: 2342127
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1858

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.773.000
Grundværdi: 3.917.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.618.400
Grundlag for grundskyld: 3.133.600

Arealer**

Grundareal: 897 m²
Boligareal i alt: 148 m²

Øvrige arealer:

** 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: 11.06.1920 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 01.09.1975 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 11.07.2003 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pants-tiftende
- Nr. 5: 27.11.2017 - Servitut om brugs- og færdselsret
- Nr. 6: 09.10.2018 - Servitut om færdselsret og vejudlæg på matrikelkortet

Planer

Kommuneplan 1.B71 - Skotterup Kro
Lokalplan L 1.122 - Det gamle Snekkersten

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser (Senz), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Ovn (Bauknecht), Mikrobølgeovn, Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandvejen 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374561
Ejerudgift/md.: kr. 5.325

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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

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 indenfor deres slags.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at de bruger kr. 1.500,00 om måneden i strøm til både opvarmning og forbrug. 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

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Strandvejen 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374561
 Ejerudgift/md.: kr. 5.325

Dato: 24.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.554	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	29.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	104	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr	kr.	1.251	I alt	kr.	8.064.850
Husforsikring	kr.	5.399			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.899			

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 234B, Skotterup, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374561
Ejerudgift/md.: kr. 5.325

Dato: 24.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 4.930.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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