

REAL



Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	175
Kontant	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.695	Grund m ²	876
Byggeår	1962	Energimærke	E

Sagsnr. **374577**

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: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026



Arkitekttegnet kvalitetsvilla i Espergærde med fredelig beliggenhed, tæt på Øresund

På en af Espergærdes attraktive og lukkede villaveje i det eftertragtede Tibberup-kvarter ligger denne særdeles velholdte, arkitekttegnede villa fra 1962, tegnet af Tangaa Hansen. Villaen er opført i gule, brændte mursten og ligger højt og ugeneret på en 886 m² stor grund med en smukt anlagt have, der skaber en rolig og privat atmosfære. Her bor man tæt på Øresund, Skolestranden, skov, Espergærde havn, indkøb, skoler, gymnasium og offentlig transport.

Boligen rummer 175 m² i ét plan og er løbende vedligeholdet og moderniseret. Taget blev udskiftet i 2002 med indvendig hældning og elegante kobberinddækninger, og huset fremstår i flot stand med nyere udvendige døre, to skønne terrasser samt muret garage med værksted og overdækket opbevaringsareal.

Indretningen byder på entré med gæstetoilet, stort køkken/alrum med bryggers og egen indgang, rummelig opholdsstue samt pejsestue med udgang til terrasserne og haven. Den separate værelsesafdeling rummer et stort soveværelse med walk-in og egen udgang, to gode værelser samt badeværelse med sauna, der let kan omdannes til et ekstra værelse. Der er god skabsplads overalt, og køkken samt badeværelse er af ældre dato, men velholdte og velfungerende.

Fra husets vinduer er der udsigt til den idylliske have med guldfliskebassin, vandfald, rododendron og en charmerende stråtekt gyngesæde. Opvarmningen sker via et nyere kvalitetsgasfyr med gulvvarme i klinkegulve, suppleret af moderne radiatorer, elgulvvarme på badeværelset og en pejseindsats, som bidrager med både varme og stemning.

En kvalitetsvilla for den køber, der ønsker gedigen arkitektur, en gennemført vedligeholdelsesstandard og en attraktiv beliggenhed tæt på strand, natur og hverdagens faciliteter.

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: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026



Stue



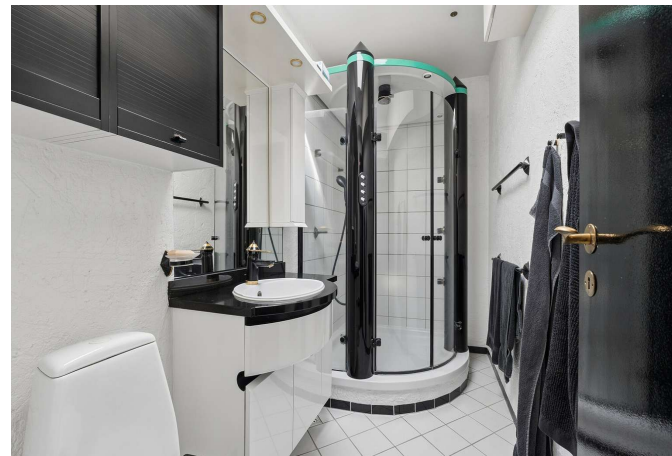
Stue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Spisestue

Adresse: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026



Køkken



Bryggers



Terrasse



Udsigt til haven



Gæstetoilet

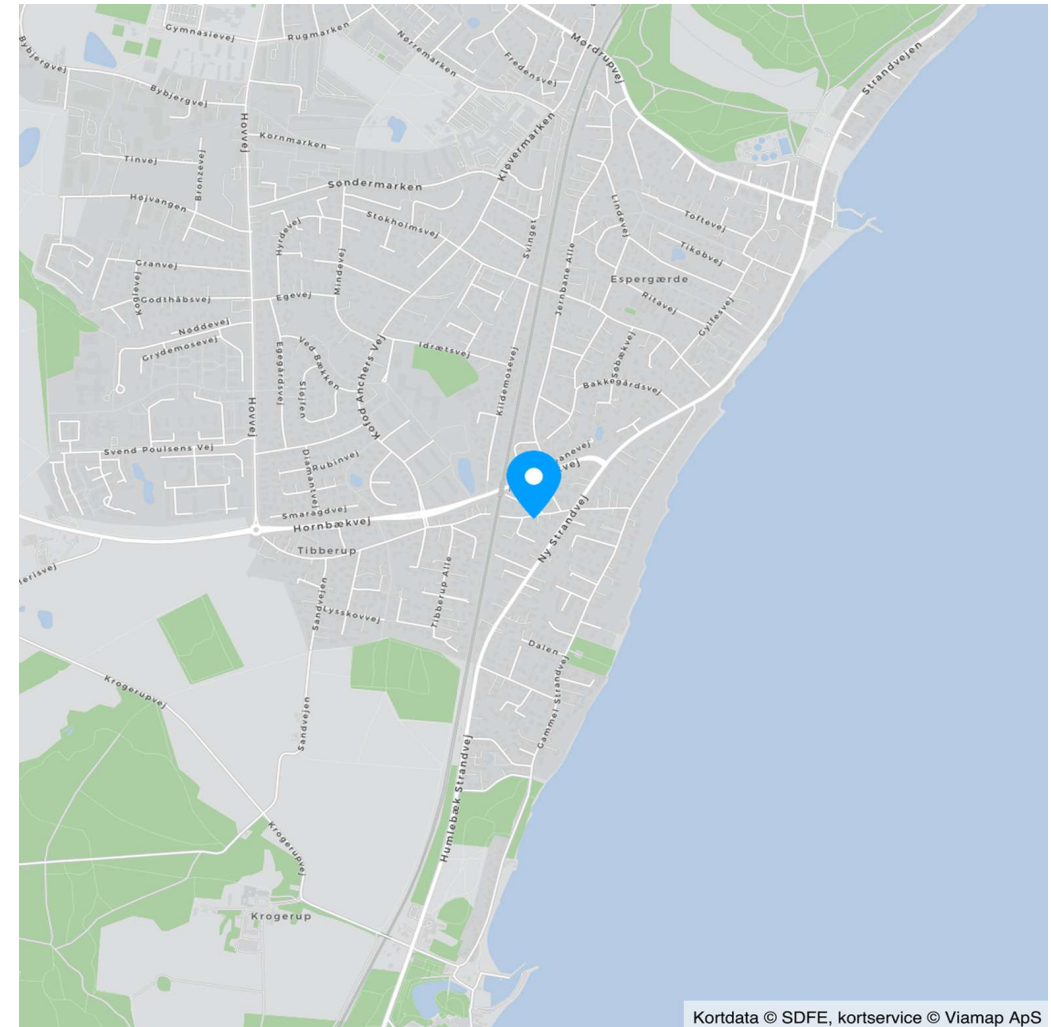


Luftfoto

Adresse: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 11ad Tibberup By, Egebæksvang
BFE-nr.: 2343206
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.738.000
Grundværdi: 3.511.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.790.400
Grundlag for grundskyld: 2.808.800

Arealer**

Grundareal: 876 m²
Boligareal i alt: 175 m²
Øvrige arealer:
Garage: 25 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: 17.08.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 11.08.1962 - Retsanm Dok om færdselsret mv, parkering mv, hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 3.B7 - Del af Tibberup
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026

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.

Olietank allerede sløffet

Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse og dokument på Helsingør Kommunes filarkiv, forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede kunder accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.

Sauna

Sælger indestår ikke for saunaens funktionsdygtighed, idet den ikke har været i brug i mange år.

Overtagelsesdag

Sælger ønsker overtagelsesdag, tidligst d. 15/12-2026.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.331	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	26.684	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr, anslået	kr.	400	I alt	kr.	5.549.850
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 56.337			

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: Ved Bakkedraget 3, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374577
Ejerudgift/md.: kr. 4.695

Dato: 26.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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