



REAL

Strandmøllevej 190A, 4300 Holbæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	196
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.161	Grund m2	819
Byggeår/ombygget	1778/2019	Energimærke	C

Sagsnr. **335RR250685**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

Salgsopstilling

Formularens 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: Strandmøllevvej 190A, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR250685
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 07.09.2025



Beskrivelse:

Romantisk ejendom fra 1700-tallet med en eventyrlig udsigt

Denne spændende bolig på Strandmøllevvej i Holbæk er områdets ældste hus, som snart kan fejre sin 250-års fødselsdag. Huset blev nemlig opført i 1778 og er sidenhen blevet tilbygget og renoveret flere gange, så det nu fremstår som en stor og tidssvarende bolig, samtidig med at den har bevaret meget af sin oprindelige atmosfære og idyl. Det er simpelthen et romantisk hus med karakter og sjæl, som I her kan være heldige at få fingrene i.

Det er i den grad også et hus med en attraktiv beliggenhed, for det ligger en smule trukket tilbage fra vandkanten i anden række og med en lidt højere placering, hvilket sikrer jer en ekstra god udsigt til fjorden, livet ude på vandet og til den anden side, hvor Tuse Næs befinder sig, med marker og skov.

I kan også se toppen af sejlskibenes master, i marinaen, og til den anden side, kan I kigge ind til Holbæk by. Og så er der også solopgangene og solnedgangene, der bare er særligt smukke ud over vandet.

Ejendommen ligger tæt på skoler, institutioner og sportsfaciliteter. Endvidere ligger ejendommen i et stille og børnevenligt område, med grønne arealer og legeplads med fodboldmål og legeaktiviteter til de yngre børn. Der er masser af valgmuligheder, når I skal ud at gå tur, med både marinaen, golfklubben, Dragerup Skov og strandengen lige i jeres nære nabolag. Og der er ligeledes kun en kort cykeltur til centrum af Holbæk, hvor I kan gå på opdagelse i spisestederne, bylivet og badestrandens gratis glæder.

Beliggenheden er uden diskussion i topklasse, og selve huset byder på 196 kvadratmeter boligareal fordelt på et stueplan og en værelsesafdeling ovenpå med to fine værelser, en udsigtsaltan, hvor der er plads til at sidde og nyde kaffen ved et cafebord. Der er et stort soveværelse, også med en flot udsigt over fjorden. I stueplan er der fokus på de fælles opholdsrum, med køkken med gulvvarme og spisestue med direkte udgang til stor træterrasse. Den lyse sydvendte dagligstue kan åbnes helt op med to store dobbeltdøre ud til et solrigt, ugeneret gårdmiljø med flot stensat mur. Badeværelset ligger også i stueplan, ligesom I får en stor lys entré med god plads til både familien og til at modtage gæster.

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Strandmøllevej 190A, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR250685
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 07.09.2025



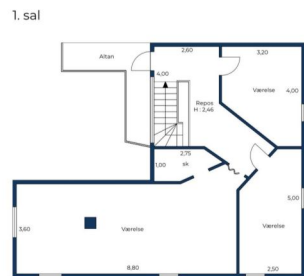
Adresse: Strandmøllevej 190A, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR250685
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

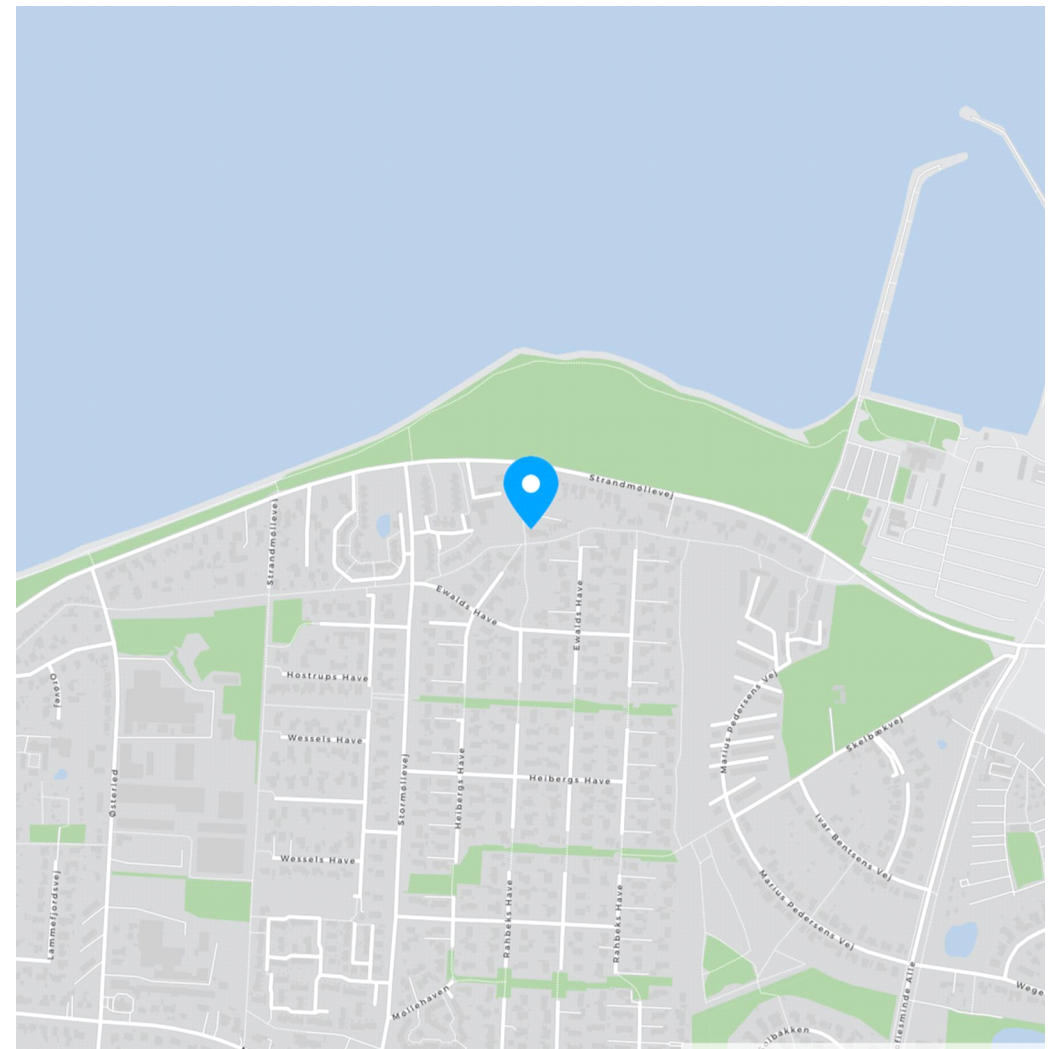
Dato: 07.09.2025



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Strandmøllevej 190A, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR250685
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 07.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	41 a Holbæk Markjorder
BFE-nr.:	5338337
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1778/2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.376.000 kr.
Grundværdi:	1.758.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.700.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.406.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	819 m ²
- heraf vej	260 m ²
Boligareal i alt:	196 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	86 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Holbæk Kommuneplan 2024

Lokalplan: 68 "Strandgården" v/Strandmøllevej / Slåenstien

Varmeplan: Fjernvarme (forventet årstal: 2035). Området har pt. individuel
naturgasforsyning)

Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin
ledning)

Bevaringsværdi: 6

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.09.1797 lbnr. 904245-21 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
AKT: Ikke i akt

Nr. 2 lyst d. 15.11.1932 lbnr. 2216-21 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
færdselsret mv Filnavn: 21_K_631

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, Emhætte, Ovn, Kogeplade (defekte gasblus, hvoraf et blus virker), Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandmøllevej 190A, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR250685
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 07.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 23.100 Forbrug: 2.000,90 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2024 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 i 2025.

Brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Strandmøllevej 190A, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR250685
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 07.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.774	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	11.392	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.646
Husforsikring	kr.	6.246	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.293	I alt	kr.	4.031.496
Skorstensfejning	kr.	2.116	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Ejerudgift i alt 1 år		37.930			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.620 md./ 259.442 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.336 md./ 208.031 år v/26,26%
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: 02.09.2025
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: Strandmøllevej 190A, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR250685
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 07.09.2025

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.

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/1% Kontantlån	Kontantlån	1.253.078	1.248.819	1.247.377	DKK	0,00	69.657	25,25	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Strandmøllekvarterets grundejer og beboerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.