

Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**154**
Kontant	**6.695.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.767**	Grund m^2	**567**
Byggeår	**2009**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **374588**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
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: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.695.000
Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767
Dato: 03.11.2026



Humlebæk - Spændende nyere halvt dobbelthus med alt "lige uden for døren"

Attraktiv beliggenhed i Humlebæk med få minutters gang til kystbanestation, Humlebæk skole, Strandvejsbutikkerne, Hej Humlebæk og et velfungerende lokalmiljø med gode specialbutikker. Her sælges halvt dobbelthus, med indkørslen fra Gl. Strandvejskvarteret, som giver en god forbindelse til både nærområdet og de omkringliggende veje, i et af Nordsjællands mest eftertragtede kvarterer.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra by, kyst og natur. Der er gåafstand til Sletten Havn, hvor havnemiljøet, Øresund og de maritime omgivelser indbyder til gåture og afslapning langs kysten. Også Louisiana Museum og Krogerup Højskole ligger inden for behagelig gåafstand, mens Bjerre Strandpark byder på gode muligheder for en tur til vandet og en forfriskende dukkert. I nærområdet finder I også bl.a. Aarstiderne Gårdbutik og specialforretninger langs Strandvejen.

Ejendommen er opført i 2009 og indrettet med et rummeligt opholdsmiljø, hvor spiseplads og køkken/alrum hænger naturligt sammen. De store vinduespartier og åben forbindelse mellem de to plan og loft-til-kip på 1. sal, sørger for et flot lysindfald og en god rumfornemmelse. Fra køkken/alrum er der direkte udgang til terrasse og have mod vest, så der er eftermiddags og aftensol. Haven er lukket, privat og nem at holde – ideel til både børn, hund og hyggelige stunder under åben himmel. Ud mod vejen er der etableret carport og udhus med ladestander. Indeholder desuden stue i åben forbindelse til underetagen, 3 gode værelser, 2 moderne badeværelser og praktisk bryggers med indgang egen indgang.

Selv om naturen, stranden og det lokale liv er lige uden for døren, er København samtidig nem at nå. Fra Humlebæk Station giver Kystbanen en direkte og bekvem forbindelse mod København, mens Helsingørmotorvejen gør det let at komme til og fra byen i bil. En bolig, hvor beliggenheden gør hverdagen enkel, hvor naturen og kysten er tæt på, og hvor der samtidig er gode forbindelser til København

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 03.11.2026



Luftfoto



Entré



Køkken



Køkken/alrum



Arbejdsværelse



To etagers vinduesparti

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 03.11.2026



Stue med loft-til-kip og to etagers vinduesparti



Stue



Soveværelse



Bryggers



Badeværelse på 1. sal med brus



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

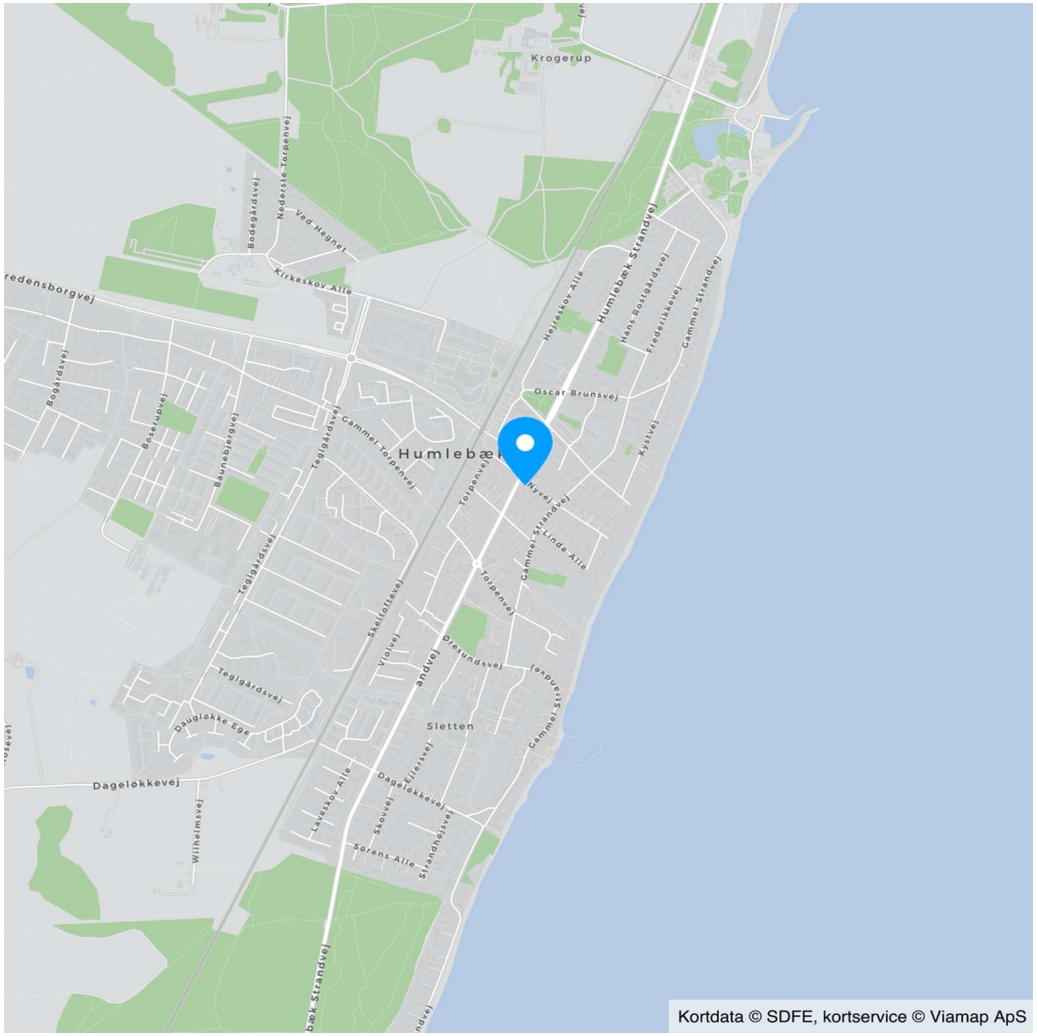
Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 03.11.2026



Alle plan (2x3)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3dz Nederste Torp By, Humlebæk
BFE-nr.:	2354575
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	8.307.000
Grundværdi:	3.986.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.645.600
Grundlag for grundskyld:	3.188.800

Arealer**

Grundareal:	567 m^2
- heraf vej	75 m^2
Boligareal i alt:	154 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	23 m^2

** 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: 04.08.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 14.12.1900 - Ejeren må ikke drive vognmandsforr eller kaperkørsel
- Nr. 3: 23.05.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 03.06.2010 - 1. De til enhver tid værende ejere af de 2 ejendomme er pligtige at foretage fornødent vedligehold af den del af bygningen, de i henhold til igangværende udstykning råder over.

Planer
Kommuneplan HC 04 - Ejendommene langs Ny Strandvejs østskel mellem Ida Tesdorfsvej og Torpenvej
Lokalplan B01-02 - Humlebæk nord

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Siemens), Køleskab (Miele), Fryser (Zenz, - mindre fryser der står ude i el-skabet), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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

Frivillig medlemskab af badelaug
For info og kontakt: Kystvejens Badelaug , mail: info.kystvejensbadelaug@gmail.com.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	33.893
Grundskyld	kr.	26.467
Renovation 2026	kr.	4.643
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	89
Husforsikring	kr.	4.107
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	69.198

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	6.756.467

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk Kontantpris: kr. 6.695.000	Sagsnr.: 374588 Ejerudgift/md.: kr. 5.767	Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 2.820.000 Nr. 6: hovedstol kr. 340.000 Nr. 7: hovedstol kr. 20.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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