

Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**184**
Kontant	**10.395.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**7.233**	Grund m^2	**1.086**
Byggeår/ombygget	**1972/2014**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **374525**

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000
Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233
Dato: 23.11.2026



Snekkersten Stationsvej - sjæl, charme og en eventyrlig have i fredfyldte omgivelse

En sjælden perle i gamle Snekkersten – et stemningsfuldt hjem med sjæl, charme og en eventyrlig have i fredelige omgivelser. Huset ligger på vandsiden med smuk udsigt over Øresund mod Hven og Landskrona, et fantastisk lysindfald og flere terrasser, hvor solen kan nydes dagen igennem. Den grønne, private have er afskærmet fra vejen og skaber en helt særlig ro tæt på både tog og byliv.

Boligen fremstår særdeles velholdt med flotte energiforbedringer, nyere tagpap og en lys, indbydende indretning med loft til kip og direkte adgang til haven fra de fleste rum. De 184 kvm er indrettet i ét plan med åbent køkken/alrum, stor sydvendt stue med udsigt over Øresund samt tre store værelser og et mindre værelse fordelt i hver sin ende af huset. Flere rum har udgang til terrasser eller små private uderum.

Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen bag et indbydende indgangsparti, dobbeltcarport og afskærmende beplantning, så man nærmest træder ind i sit eget private univers. Fra haven er der adgang til et isoleret og opvarmet værksted i forlængelse af carporten.

Der er blot 200 meter til Snekkersten Strand og 400 meter til havnen. Indkøbsmulighederfindes inden for få hundrede meter, og både Kystbanen mod København og Nordbanen mod Hillerød ligger praktisk talt lige på den anden side af vejen. Der er desuden kun 750 meter til Egebæksvang Skov, som forbindes med det store skovområde med stier videre mod blandt andet Hellebæk og Hornbæk.

Særskilt bilag med beskrivelse af haven udleveres ved fremvisning eller kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 23.11.2026

Snekkersten Stationsvej - sjæl, charme og en eventyrlig have i fredfyldte omgivelse

Helsingør ligger knapt 4km oppe af kysten fra Snekkersten, og byder på en meget hyggelig gammel bykerne og naturligvis Kronborg, og muligheden for at sejle til Helsingborg i Sverige. Helsingør er Sjællands 4. største byområde og fylder 600år i 2026. I Helsingør kan man gå i teateret, besøge kulturhusene, et af de 3 museer, det store madmarked eller en af de mange cafeer, restauranter og så er der mange spændende special butikker.

Spiller du golf eller har ønsket herom ligger Helsingør golfbane 6 km fra boligen og hører til en af de første baner i Danmark anlagt med en smuk parkbane med naturlige udfordringer, mange træer og smalle fairways. En krævende bane. Helsingør Golf har også en 9 hullers par3 bane. Der ligger yderligere Golfbaner i en 10km radius.
Espergærde ligger godt 2km ned af Strandvejen og byder på musik og cafeliv, havn og indkøbscenter indeholdende 3 store supermarkeder og 39 specialbutikker.

Snekkersten er en af de små fiskerlejer der ligger langs med Øresunds kyst. Herfra bliver der stadig fisket fra de mange små fiskerbåde, og stranden er en af de bedste, og tiltrækker rigtig mange mennesker i løbet af sommeren. Stranden nedenfor Snekkersten stationsvej 20, har livredder til rådighed i skolerne sommerferie. Havnens lille restaurant har åbent fra påske og til engang ud på efteråret afh. af vejret, og i den anden ende af stranden ligger Skotterup kro og Købmanden. Havnen har status som team Danmark havn og har sejlklub for børn og voksne fra optimister til matchrace. Havnen huser bl.a. også vinterbadelaug, smakke jolle entusiaster og en klub for fjernstyret både.

Snekkersten byder på mange sportslige muligheder så som tennis, fodbold og meget andet. Helsingør svømmehal er netop i 2026 genåbnet som Helsingør svømmearena og vand kulturhus efter en længere renovering. Snekkersten IF's har flere baner med kunststof græs hvor der spilles hele året, og der er også baner med almindeligt græs og indendørs hal. Der er et stort foreningsliv.
Daginstitutioner og Skole for de 0-6 årige ligger op af skoven, og har man behov eller ønsker om en skole fra 0-9 klasse ligger de på den anden side af banen. Gymnasier ligger indenfor kort afstand.

Huset på Snekkersten stationsvej 20
Alle skabe i huset inkl. køkkenet og bad er fra JKE design, og gulvet er gennemgående det samme med undtagelse af gulvet i entreen samt badeværelser som er henholdsvis af skiffer og fliser.
Køkkenet er fra JKE og er indrettet med udsigten til Øresund og det gamle egetræ for øje, og til hygge. Der er indrettet praktisk og er primært etableret med skuffe-skabe, godt lys. Den store køkkenø har stikkontakter under bordpladen, og der er også et ekstra strømstik hvis man ønsker at udskifte et af skuffe-skabene til et vinkøleskab eller en mindre fryser er der mulighed for det. Bordpladerne er specialdesignet, med ekstra dybde og sammenhæng mellem bordpladerne og vindueskarme. Rundt den store kogeplade er bordpladen af stål. Køkkenet er også veludrustet med sokkelskuffer. Opvaskemaskinen er støjsvag og køleskabet ekstra stort.

De store udendørs terrasser imod syd er bygget i egetræ og er fra 2023. Materialerne er fra Bregentved gods syd for Køge. Egetræ er valgt fordi det kræver minimal vedligeholdelse.
Nyt tag i 2019 og samtidig er der energi renoveret og tagrender og nedløb skiftet – alt med 25 års garanti. Vedligeholdelses manual og garantibeviser lægger i mappen VELKOMMEN TIL SNEKKERSTEN STATIONSVEJ 20.

Alle tagvinduer er med motor, der kan åbnes med en fjernbetjening og de lukker alle automatisk hvis det bliver fugtigt i vejret. Tagvinduer i køkken og bad blev udskiftet i forbindelse med nyt tag og det store tagvindue med 3 vinduer på stribe, blev etableret i forbindelse med tilbygningen i 2013.

Begge gasfyr er udskiftet i 2017. Motoren i gasfyret "Bad" blev udskiftet i 2024. Begge fyr har udeføler og automatik.
Der er udendørs vandhaner på to sider af huset.

Indgangspartiet træterrasse er ligeledes af egetræ også fra Bregentved og etableret i 2015. Søens træ terrassedel er udskiftet i 2025 og egetræet er fra samme leverandør. Stolperne er af Robinetræ med lang holdbarhed. Broen over åløbet er af ikke trykimprægneret materiale. Resten af træet der er brugt i haven, er brændt hvilket betyder ingen vedligeholdelse.

Carporten og værkstedets tag er af typen Dekra, og beklædningen på siderne er med Swissperl tagplader, der ikke kræver vedligeholdelse.

7DX ejer en mindre del af naboens have Grønnegangen 2 op imod vejen. Den dag hegnet skal skiftes kunne I flytte pælene til skel.

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 23.11.2026



Terrasse



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 23.11.2026



Badeværelse med kar og brus



Badeværelse med brus



Soveværelse



Arbejdsværelse



Dobbelt Carport



Snekkersten Strand

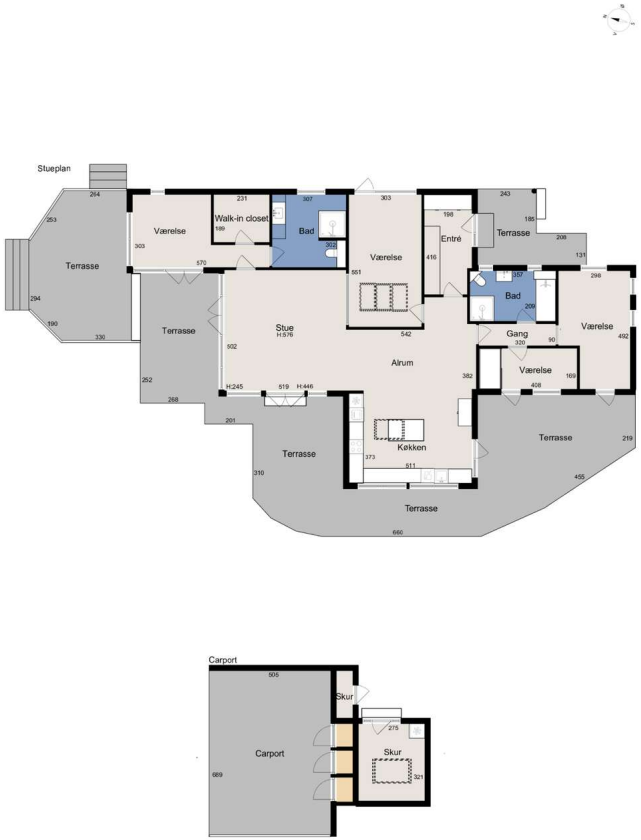
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

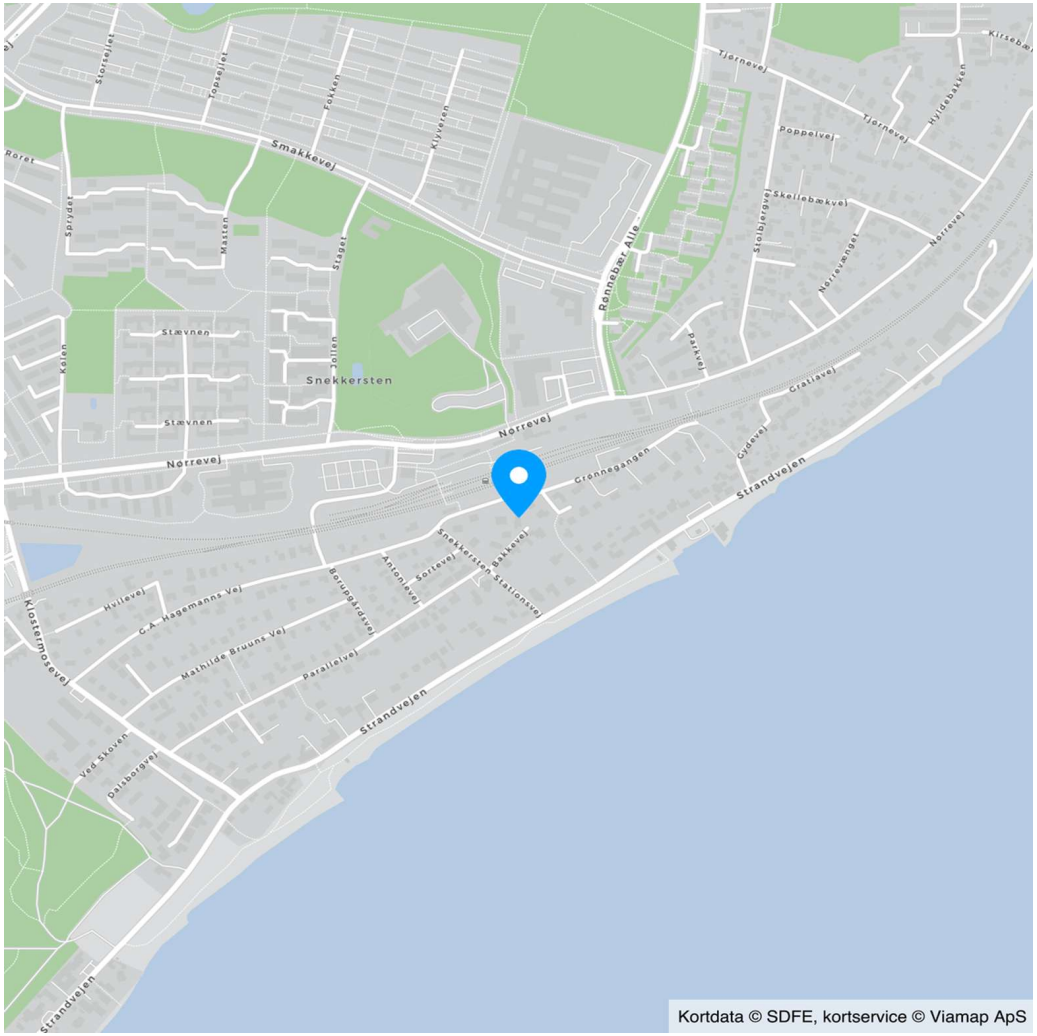
RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 23.11.2026





Kort

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	7dx Snekkersten By, Egebæksvang
BFE-nr.:	2342710
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	8.037.000
Grundværdi:	5.164.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.429.600
Grundlag for grundskyld:	4.131.200

Arealer**

Grundareal:	1.086 m²
Boligareal i alt:	184 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	8 m²
Garage:	61 m²
Fritliggende overdækning:	27 m²
Fritliggende overdækning:	12 m²
Fritliggende overdækning:	4 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: 22.03.1905 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.04.2013 - Servitut om afløbsledninger og udstykning

Planer
Kommuneplan 1.B70 - Mathilde Bruuns Vej
Lokalplan L 1.122 - Det gamle Snekkersten
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune-a
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

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

Induktionskogeplade - Miele (før 2011), indbygningsovn - AEG (2024), opvaskemaskine - Miele (2012), køleskab - Siemens (2018), skabsfryser placeret i værksted (2016), emhætte - Thermex (før 2011), vaskemaskine - Miele (2012), tørretumbler (2012) Ting der følger med ejendommen: Fra entreen: Cutter Garderobe med hattehylde og bøjler, samt 2 Cutter taburetter fra Skagerak~Kollektion samt stort spejl med sort ramme. Loftslampe i mundblæst glas. Fra køkkenet: Lampe over køkkenø.

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.434 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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. Jf. energimærket er årlig udgift til varme sat til kr. 18.300,00.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

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.

Brændeovn
Ejendommens brændeovn er fra 2012/2013

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

Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.395.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	32.791
Grundskyld	kr.	39.246
Renovation	kr.	3.877
Rottebekæmpelse 2026	kr.	178
Skorstensfejning 2026	kr.	719
Husforsikring	kr.	9.990
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	86.801

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.250
I alt	kr.	10.459.250

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.

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten Kontantpris: kr. 10.395.000	Sagsnr.: 374525 Ejerudgift/md.: kr. 7.233	Dato: 23.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 4.219.000
Nr. 4: hovedstol kr. 167.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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