

Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**123**
Kontant	**7.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.432**	Grund m^2	**762**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **374550**

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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026



Espergærde - Hyacintvej

På en rolig og lukket sidevej i attraktive Espergærde, sælges velholdte villa med en skøn og privat placering, højt beliggende, med udsigt til grønne omgivelser og skoven. Her får man en sjælden kombination af fredelig natur, trygge rammer for børnefamilier og samtidig kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder.
Området er særligt populært blandt børnefamilier takket være de små, rolige villaveje, grønne fællesområder og den trygge atmosfære. Her er et stærkt lokalmiljø med mange familier og gode muligheder for både leg, fællesskab og et aktivt hverdags- og foreningsliv. Beliggenheden kombinerer natur og byliv på bedste vis. Fra adressen er der kort afstand til både Espergærde Station og det lokale indkøbscenter, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel – både for pendlere og børnefamilier. Samtidig er man kun få minutter fra det hyggelige havnemiljø ved Espergærde Havn og de populære badestrande langs Øresund, hvor sommerlivet kan nydes året rundt
Ejendommen på Hyacintvej 18 fremstår som et oplagt hjem til familien, der ønsker en bæredygtig og fremtidssikret bolig med fokus på energibevidste og økonomisk rentable løsninger. Boligen opvarmes via varmepumpe, som bidrager til et mere energieffektivt og miljøvenligt forbrug samt et Ennogie solcelletag, der dækker hele tagfladen og producerer ca. 15.000 kWh grøn strøm om året. Hele huset er malet med Farrow&Ball, som er miljøvenligt og bruger naturligt pigment der giver en dyb og levende farve, holdt i nordiske nuancer.
Hyacintvej er en lukket vej med 26 huse, og hvor der er et virkelig godt naboskab. Som ny tilflytter til vejen bliver man godt taget imod af imødekommende og hjælpsomme naboer. Her leger børnene sammen på tværs af aldre, og værktøj, haveredskaber og lignende lånes venligst til hinanden. Der er en facebook-gruppe for vejens beboere, og her kan man altid let få fat på hinanden. Der er en hjertestarter, som der gives undervisning i. Der er havetelte man kan låne. Der arbejdes på en dele-trailer. Og hver sommer er der vejfest som får stor tilslutning.

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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026

Espergærde - Hyacintvej

I alt 187 etagemeter og stor skøn vinterhave på 23 kvm er indrettet som følger: Indgang til vindfang og gæstetoilet. Mellemgang med plads til skabe og trappe til underetagen. Afdeling med 3 soveværelser i forskellige størrelser med faste skabe. Endvidere værelse med udgang til vinterhaven, hvorfra der er adgang til solrig terrasse og haven. Åben stue med brændeovn og spiseplads i forbindelse med køkkenet. Udgang til hævet terrasse med udsigt over området og skoven. Huset er bygget på en skrånende grund mod syd, så underetagen fremstår indbydende og i direkte forbindelse med haven. Indretning som følger: Trappe ned til mellemgang, med adgang til to pulterrum, bryggers med vaskefaciliteter og to disponible rum, med vinduer og adgang til terrasse og haven.
Grunden er en kapitel for sig. Kuperet, grøn, med flere terrasser, lækroge, pergola, gemmesteder og helt aflukket fra naboerne og vejen. Det er en lille grøn oase, midt i et af Espergærdes mest eftertragtede kvarterer.
Her får man med andre ord en attraktiv kombination af natur, nærmiljø, familievenlige omgivelser og nem adgang til både transport, indkøb og Øresund – alt sammen i et af Nordsjællands mest eftertragtede områder.

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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026



Vinterhave



Køkken i åben forbindelse med spiseplads



Spiseplads



Køkken og spiseplads



Stue med udgang til terrasse



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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026



Badeværelse



Gæstetoilet



Soveværelse



Værelse



Værelse i underetagen med udg. til haven



Set fra vejen

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

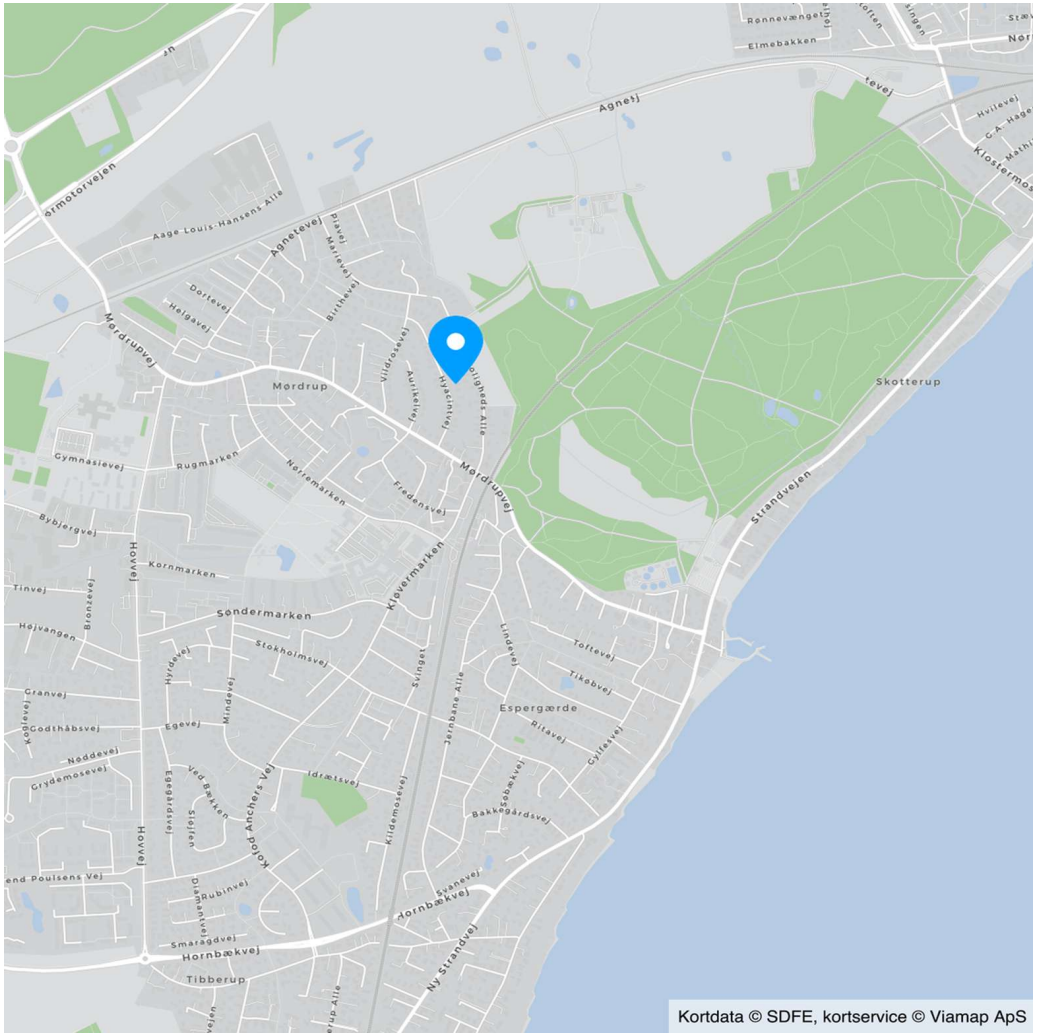
Adresse: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026



Plantegning



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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.:	2356825
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.990.000
Grundværdi:	4.045.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.992.000
Grundlag for grundskyld:	3.236.000

Arealer**

Grundareal:	762 m²
Boligareal i alt:	123 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	64 m²
Udhus:	11 m²
Garage:	44 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: 01.02.1899 - Dok om indskrænkende bestemmelser i anvendelsen
- Nr. 2: 06.03.1945 - Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 3: 02.09.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer
Kommuneplan 3.B1 - Busserupgård
Spildevandsplan 2025-2037 - info fra Helsingør Kommune

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Induktion), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Medion), Køleskab (Liebherr), Fryser (LG), Opvaskemaskine (Siemens), 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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 20225
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser tallene for 2025:
Elforbrug varmepumpe: 8810 kWh, pris varmepumpe = 8810 * 1.10 = 9.700 kr. Den samlede varmeregning for hus og brugsvand estimeres til 9.700 kr. pr. år.
Jf. vedlagte energimærke er årligt varmeforbrug oplyst til kr. 28.600,00. 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.

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 rødt hus og 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.

Brændeovn
Ejendommens brændeovn er fra 2003

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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 374550
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.359
Grundskyld	kr.	30.742
Renovation	kr.	3.822
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	142
Skorstensfejergebyr	kr.	719
Husforsikring	kr.	9.401
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.185

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	7.257.696

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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde Kontantpris: kr. 7.195.000	Sagsnr.: 374550 Ejerudgift/md.: kr. 5.432	Dato: 19.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 506.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.988.000

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