



REAL

Mellemvang 21, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	232
Kontantpris	14.500.000	Erhverv m2	58
Ejerudgift	6.410	Grund m2	735
Byggeår/ombygget	1926/1931	Energimærke	C

Sagsnr. **355-9490**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbol

Salgsopstilling

RealMæglerne Maasbøl

CVR-nr. 28275404

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm

Tlf. 45769051 / 2970@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/maasbøl

REAL

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: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Enestående og charmerende boligperle i naturskønne omgivelser

Velkommen til denne unikke bolig fra 1926 i Folehavekvarteret. Her får du 271 etagemeter (232 kvm registreret som bolig) i to plan og herudover et separat studie-/erhvervslokale med direkte adgang til Folehaveskoven.

Boligen ligger for enden af en lukket vej og er moderniseret af nuværende ejer med respekt for husets sjæl.

Du ankommer til en stor hall med ovenlysvindue og svungen trappe til 1. sal. Fra hallen er der adgang til vaskerum, køkken og stue. Stueetagen rummer et stort åbent køkken med indbygget spiseplads. Køkkenet åbner sig mod stor spiseetage, som har udgang til en skøn sydvestvendt have. Franske dobbeltdøre åbner op for de store, sammenhængende stuer, der også har udgang til haven. Et dejligt soveværelse samt et badeværelse med brus fuldender stueplan.

To separate trapper – én fra hallen og én fra spiseetagen – giver en praktisk og fleksibel planløsning. Førstesalen rummer en stor stue på ca. 35 kvm med fransk altan og flot udsigt til skoven. Derudover er der tre soveværelser, alle med franske altaner og kig til enten have eller skov, en stor møblerbar repos (ideel som hjemmekontor) samt et dejligt badeværelse med terrazzogulv og badekar.

Den fritliggende bygning er ideel som studie, atelier, galleri, gæsteafdeling eller erhverv – med eget køkken, toilet (mulighed for etablering af brus) og direkte til skoven. Med store dobbeltdøre, panoramavinduer og et rå, industrielt look med betongulv og højt til loftet er der tale om et rum med uanede muligheder. Bygningen har desuden egen sydvendt have og egen adgang direkte til Folehaveskoven.

Ejendommen opvarmes med naturgas og har gulvvarme både i stueplan og i studiebygningen. Beliggenheden kunne ikke være bedre – her får du roen fra skoven og haven, samtidig med at du bor tæt på Rungsted Havn, Karen Blixen Museet, Rungsted Golfbane og Hørsholm Slotshave.

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: Bjarke Maasbøl

Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025



Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025



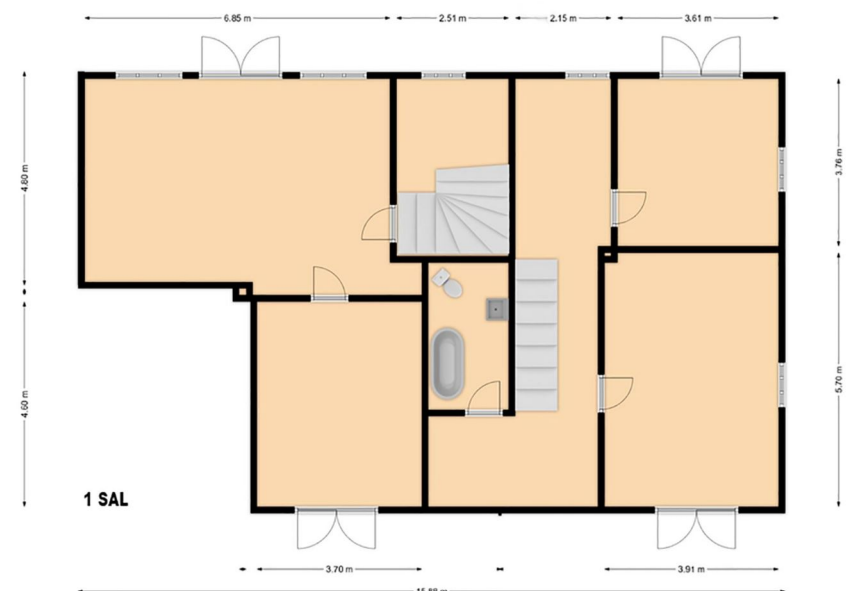
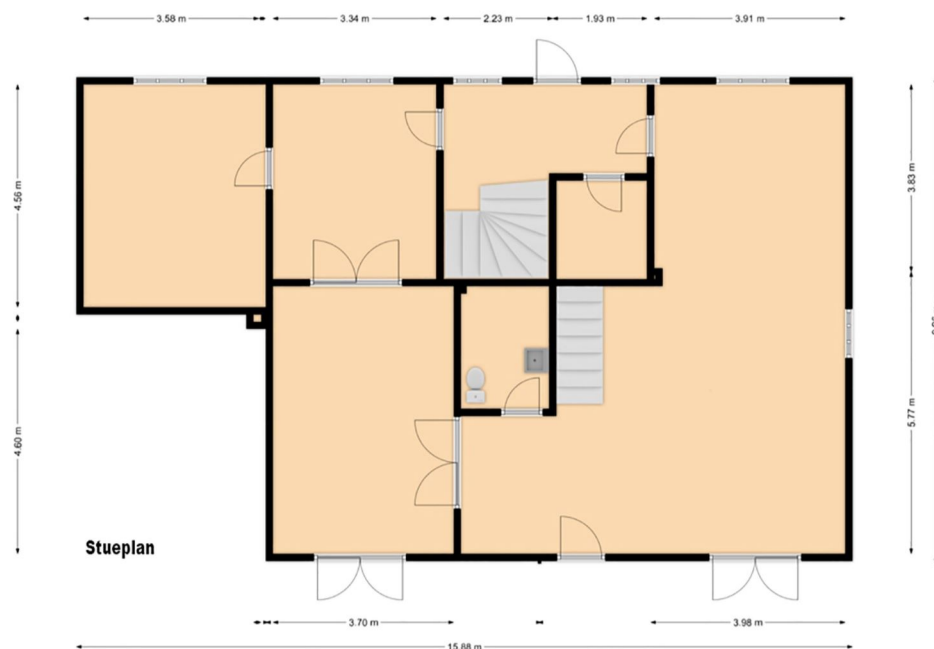
Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm

Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490

Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025



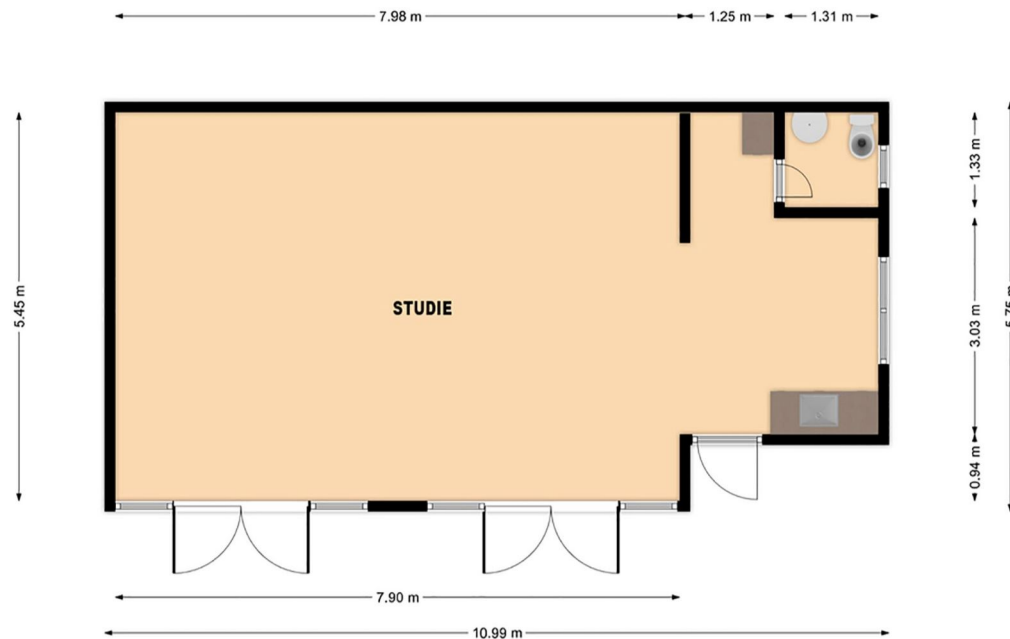
Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm

Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490

Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025





Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	4 br Hørsholm By, Hørsholm
BFE-nr.:	2366861
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1926/1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	7.459.000 kr.
Grundværdi:	3.955.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.967.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.164.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	735 m ²
- heraf vej	49 m ²
Erhvervsareal:	58 m ²
Boligareal i alt:	232 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	87 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planforhold:

Lokalplaner:
Lokalplan nr. 172 for boligområdet Folehavekvarteret
Lokalplan nr. 143 Bevaring i Hørsholm Kommune

Kommunale planer:
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan, jf ejendomsdatarapport

Kommunale Forslag:
Kommuneplan 2025, 2B4 Gøgevangskvarteret
Hørsholmstrategien 2023-2035 (plan- og udviklingsstrategi)

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1921 lbnr. 901296-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 14_Æ_156
Nr. 2 lyst d. 27.02.1925 lbnr. 901297-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 14_V_366
Nr. 3 lyst d. 18.01.1933 lbnr. 901298-14 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 14_V_366
Nr. 6 lyst d. 11.12.2017 lbnr. 1009406844 Filnavn: 0019d9db-67b1-46fa-8d5f-e855c8970c6b

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: SMEG | Ovn: SMEG | Emhætte: X | Køle/fryseskab: Bosch | Køleskab: X | Opvaskemaskine: Renli | Tørretumbler: Miele | Vaskemaskine: Frigor

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Studie/værksted er ikke dækket for svamp, insekt, skjulte rør mm.
Der henvises til den pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen. Elinstallationsrapport kan rekvireres hos RealMæglerne

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til pågældende energimærke, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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.

Oplysning om 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 2025 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.

Bevaringsværdig:

Jf. BBR er ejendommen udpeget i Helhedsplan 2005-16 som bevaringsværdig.



Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.433	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.500.000
Grundskyld	kr.	26.894	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.975
Husforsikring	kr.	16.391	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	88.850
Renovation	kr.	3.204	Køberrådgivning anslået	kr.	8.000
			I alt	kr.	14.603.825
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		76.922			

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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 76.190 md./ 914.282 år Netto **ekskl.** ejerudgift 62.860 md./ 754.321 år v/24,32%
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: 06.12.2025
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: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg