



REAL

Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	97
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.256	Grund m2	206
Byggear	1992	Energimærke	D

Sagsnr. **3593322**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

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: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

Pæn og indflytningsklar ende rækkehus i et pragtfuld lokalsamfund!

OMRÅDET:

Beliggende i et helt fortryllende rækkehusmiljø i Dronningmølle finder man meget mere end bare et hus. Her køber man sig ind i en tilværelse hvor man kommer hinanden ved, men stadigvæk har sit lille palads at trække sig tilbage i, når man ønsker lidt privatliv. Fælles grønne arealer, Gode parkeringsforhold, legepladser og meget mere. Tager man 700 - 900 meter ind mod byen, tilbyder det dejlige Dronningmølle på indkøbsmuligheder, restauranter, togstation og hvide sandstrande så langt som øjet rækker. Ca. 5 km. til Gilleleje

EJENDOMMEN:

Vedligeholdt og gennemført ende rækkehus i 1½ plan som bare er totalt indflytningsklart. Tredimensionel flisebelagt terrasse med markise indbyder til megen hygge, samt et overskuelig græsareal med fint plantebed. Udendørs tørrestativ og cykel p-plads findes på siden af ejendommen

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Overskuelig entre med garderobe plads. Stort og appetitvækkende køkken/alrum med et flot HTH køkken med masser af skabsplads. Aflang opholdsstue med både glas facade og direkte adgang til terrassen. 1. sal med 3 indbyggende soveværelser, alle 3 med Velux tagvinduer. Fint badeværelse med bruseniche og også med Velux tagvindue. Lille loftsrum

GENEREL STAND:

Nem vedligeholdelse og stilrent ende rækkehus, totalt klar til en ny ejer!

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: Tina Kyhl

Adresse: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 26.09.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Gang

Adresse: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

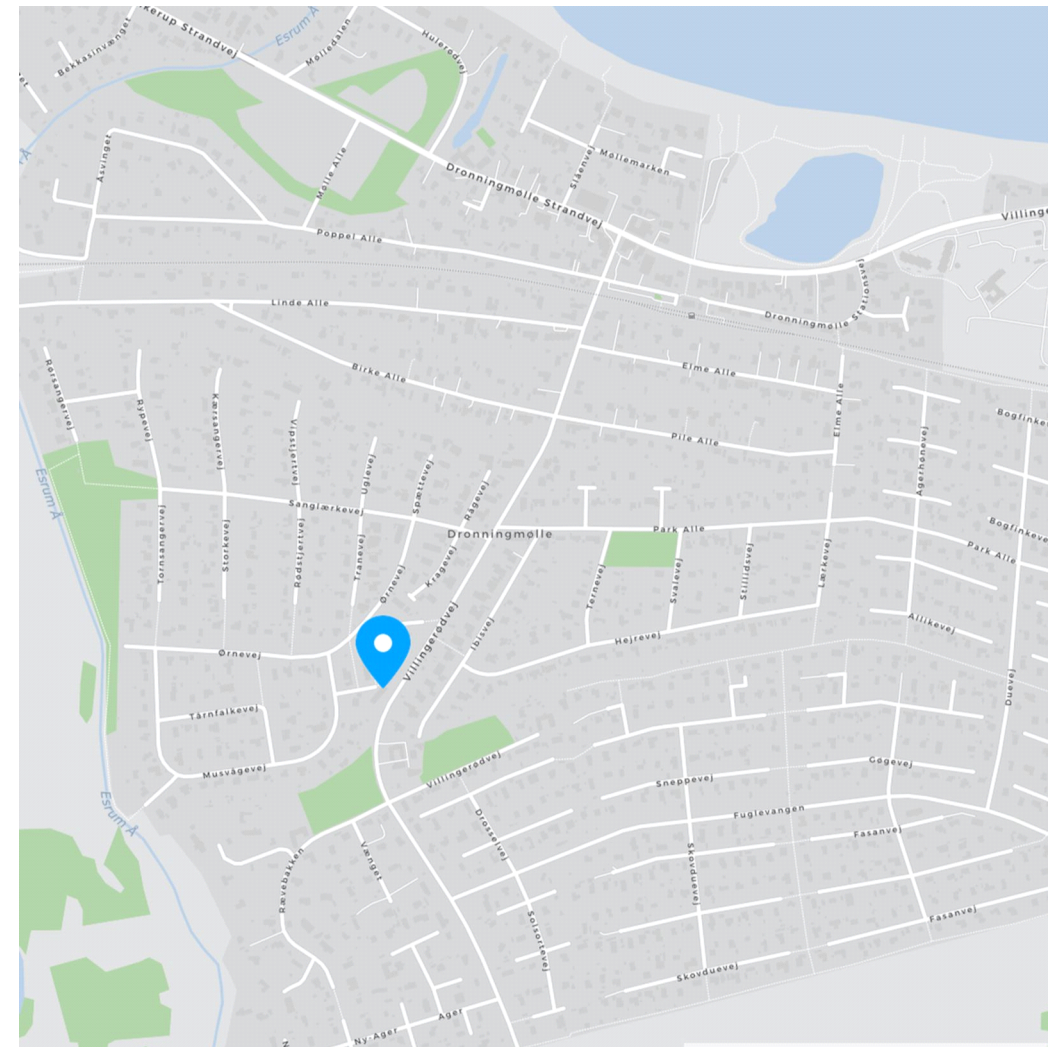
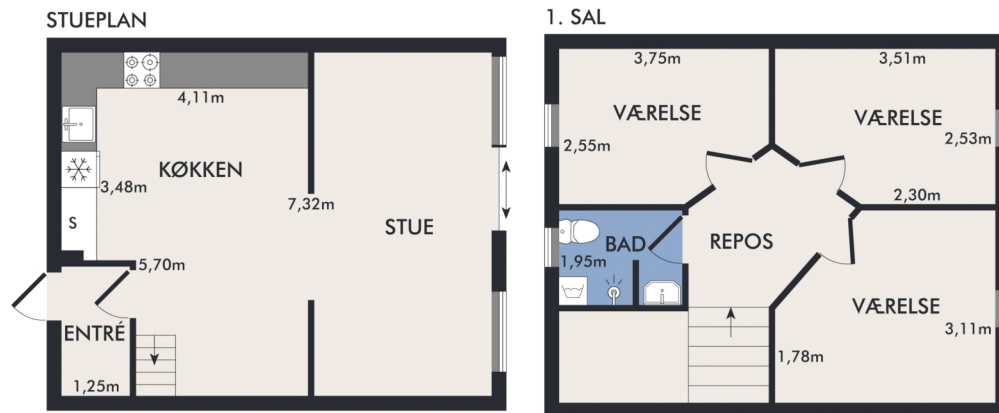
Dato: 26.09.2025



Adresse: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 26.09.2025



Adresse: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	4 pu Dronningmølle, Esbønderup
BFE-nr.:	2311547
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapporten
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.842.000 kr.
Grundværdi:	981.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.473.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	784.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	206 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ja - Lokalplan 9.9

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.04.1943 lbnr. 261-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16_B_387
Nr. 2 lyst d. 07.07.1959 lbnr. 3642-16 Tillægstekst Dok om afvanding af et bebygget areal mv Filnavn: 16_C_247
Nr. 3 lyst d. 03.02.1966 lbnr. 1333-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_C_247
Nr. 4 lyst d. 09.09.1966 lbnr. 10316-16 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 16_C_247
Nr. 5 lyst d. 28.01.1987 lbnr. 2263-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 9.9 Filnavn: 16_C_247
Nr. 6 lyst d. 19.01.1989 lbnr. 1326-16 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, vandværk mv Filnavn: 16_AQ_46
Nr. 9 lyst d. 19.08.2024 lbnr. 1015943704 Filnavn: a6d78ac1-0c80-44ef-8669-28f32dcfdb78

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch - Ovn og kogeplade, Logik - Opvaskemaskine, Blomberg - Køleskab, Panasonic - Varmepumpe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede med over et defineret mindstekriterium.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.174 Forbrug: 7.963,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser, at have brugt 6895,25 kWh sidste år - det samlede forbrug for alt el i huset - herunder varme.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

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 salgsoptstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.515	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	8.711	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.116.094
Rottebekæmpelse	kr.	70			
Rækkehusforening	kr.	7.200	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		27.070			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.354 md./ 136.249 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.104 md./ 109.247 år v/26,25%
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: 24.09.2025
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: Hindsehovgården 25, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 3593322
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 26.09.2025

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:

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
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.175.989	1.175.989	1.183.274	DKK	4	75.142	28,75	4,51			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Hindsehovgårdens rækkehusforening

Pligt til medlemskab: Ja

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

RealMæglerne Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.