



REAL

Immortellevej 5, 2950 Vedbæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	22.500.000	Erhverv m ²	25
Ejerudgift	5.728	Grund m ²	2.758
Byggeår	1956	Energimærke	F

Sagsnr. **355-9569**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbol

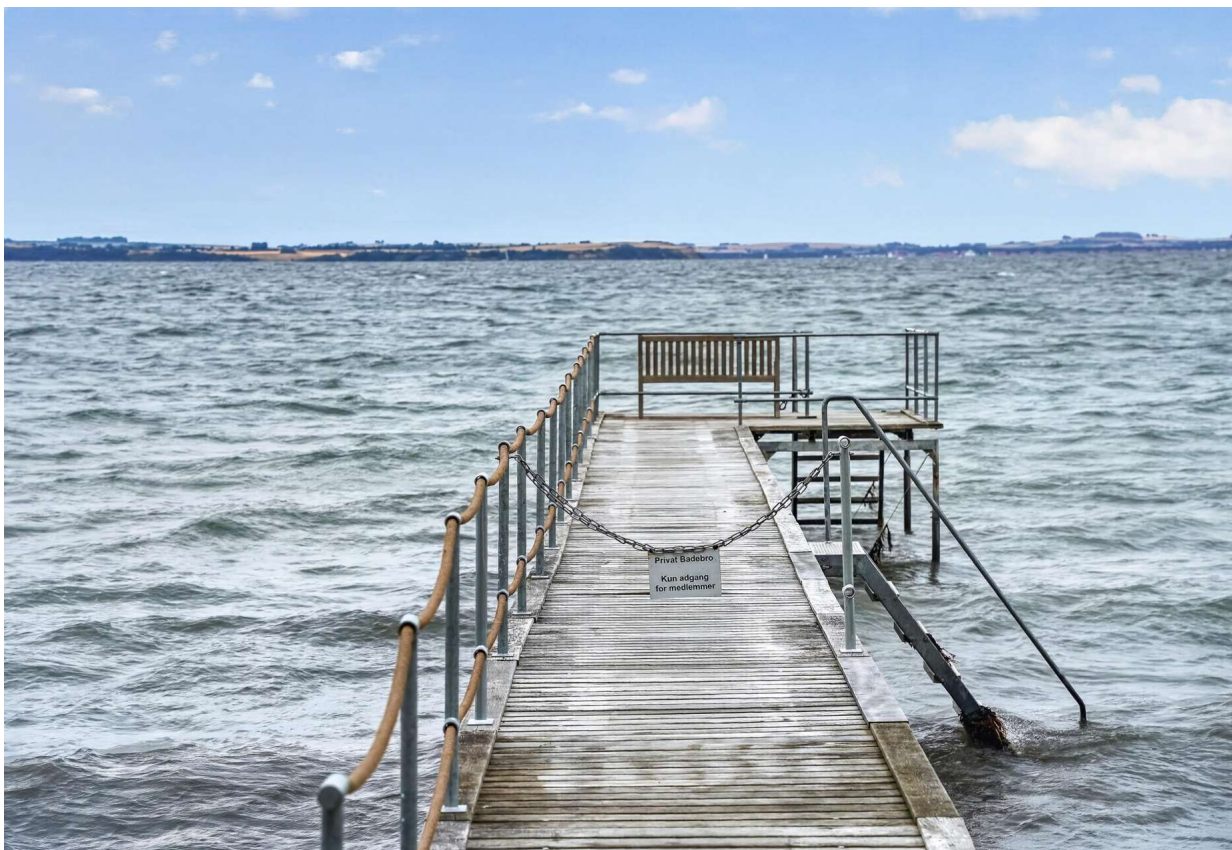
Salgsopstilling

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: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 355-9569
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 07.08.2026



Bo eksklusivt på Immortellevej

Flyt direkte ind – eller byg og skab din drømmebolig – på attraktive Immortellevej, der strækker sig fra Vedbæk Strandvej til Øresund. For enden af vejen ligger en privat badebro – klar til en dukkert i Øresund.

Ejendommen på Immortellevej 5 er opført i ét plan i 1956 og rummer 125 m² (heraf 25 kvm registreret som erhvervsareal). Den imponerende, parklignende grund på hele 2.758 m² er en oplevelse i sig selv. Grunden er privat og afskærmet, og ankomsten sker via en brostensbelagt indkørsel med to automatiske porte i smedjern. Stor græsplæne omgivet af flotte, gamle træer, overdådige rododendron, hyggelige lækroge og solrige terrasser.

Boligen har loft til kip og der er anvendt kvalitetsmaterialer både ude og inde. Den lyse stue og den separate spisestue har begge adgang til en flot anlagt træterrasse med stor markise. Lækkert åbent køkken, to soveværelser, badeværelse samt bryggers. Den store garage fra 1995 har automatisk port og plads til tre biler. Ældre og charmerende udhus på 35 kvm.

Ønsker du at skabe noget helt unikt med mere plads, rummer grunden et særligt potentiale. Ifølge lokal- og kommuneplan åbner grunden op for spændende perspektiver med en bebyggelsesprocent på op til 30 % af grundens areal. Her er mulighed for at opføre en ny bolig i op til to etager foruden kælder og udnyttet tagetage med en maksimal højde på op til 11 meter. Med andre ord - en enestående mulighed for at opføre en ny og eksklusiv villa på en af områdets attraktive grunde.

Immortellevej er blandt de mest eftertragtede adresser i Nordsjælland – smukt beliggende mellem Vedbæk og Rungsted Havn, hvor nogle af områdets mest eksklusive villaer findes.

Kontakt Bjarke Maasbøl 4576 9051, hvis du har spørgsmål og ønsker at opleve denne fine ejendom med en eksklusiv beliggenhed.

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.

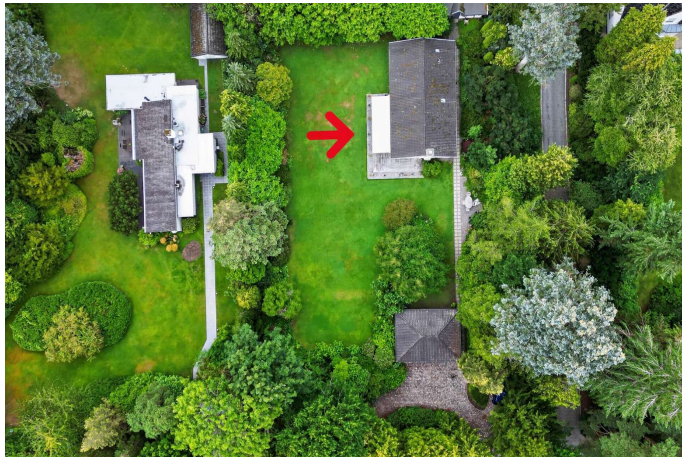
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

Adresse: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 355-9569
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 07.08.2026



Have



Have



Terrasse



Have

Adresse: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 355-9569
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

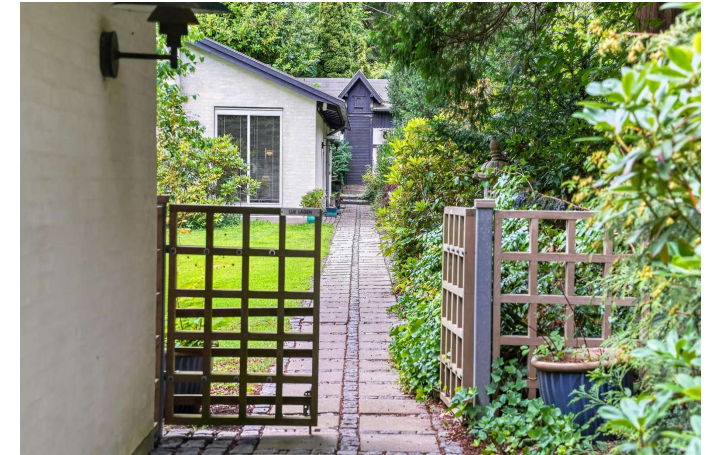
Dato: 07.08.2026



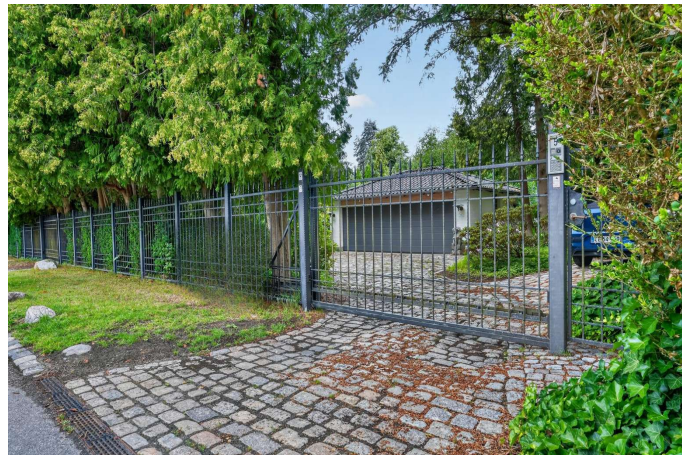
Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Garage



Område

Adresse: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 22.500.000

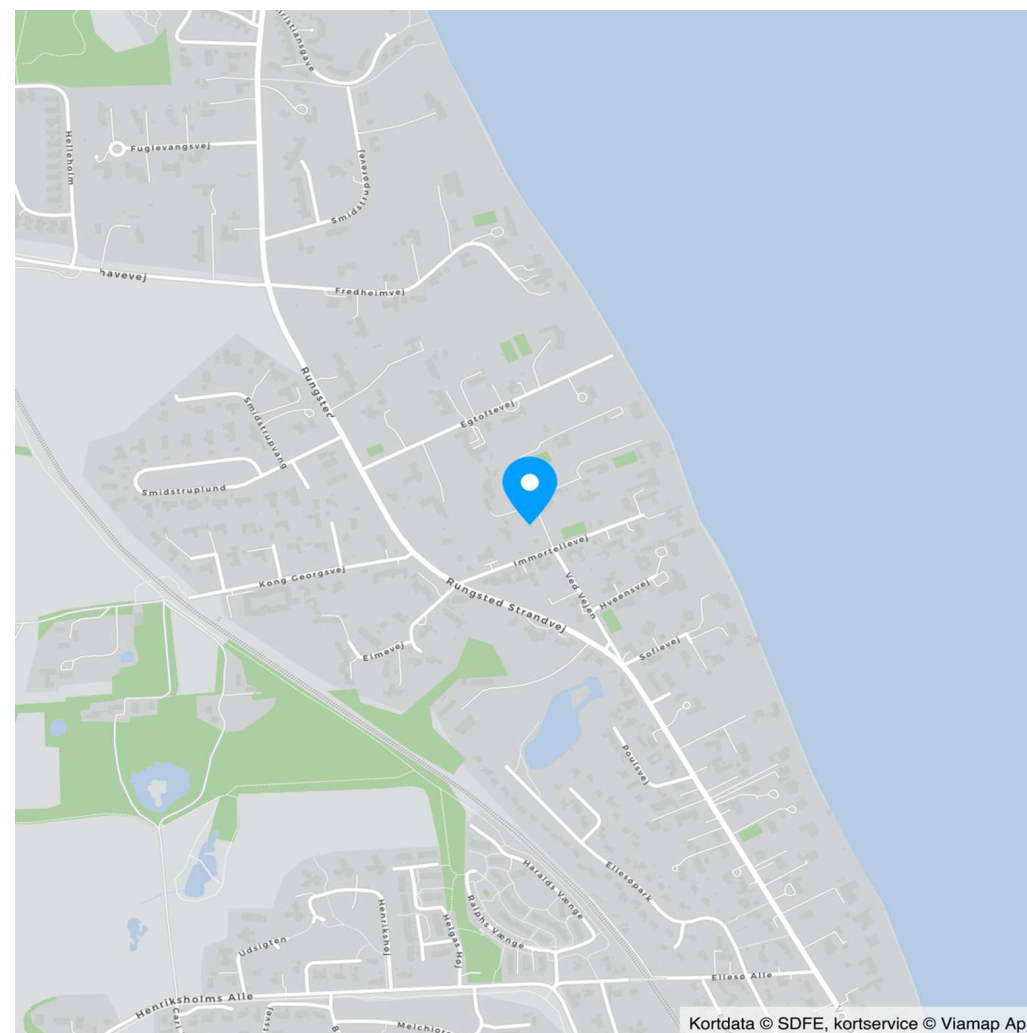
Sagsnr.: 355-9569
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 07.08.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 355-9569
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 2u Smidstrup By, Rungsted
BFE-nr.: 2381406
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1956

Arealer**

Grundareal: 2.758 m²
- heraf vej 243 m²
Boligareal i alt: 100 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 25 m²
Garage: 48 m²
Udhus: 35 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 5.286.000
Grundværdi: 4.877.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.228.800
Grundlag for grundskyld: 3.901.600

** 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: 08.02.1819 - Dok om udvisning af statsskovene er frafaldet (6-256)
- Nr. 2: 10.07.1896 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv (26-)
- Nr. 3: 12.01.1917 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (40-196)
- Nr. 4: 19.01.1917 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (40-)
- Nr. 5: 14.04.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 05.11.1955 - Dok om istandsættelse af Hveensvej
- Nr. 7: 09.01.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 8: 29.02.1956 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 9: 13.02.1958 - Retsanm Dok om evt flytning af parcel, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 10: 26.07.1962 - Byplanvedtægt, tillæg
- Nr. 11: 21.08.1991 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 2.B16 - Fredheimvej, Egtoftevej, Immortellevej, Elmevej
Lokalplan 171 - For Smidstrupområdet

Anvendelsesbegrænsninger

Se "Andre forhold af væsentlig betydning"

Tilbehør:

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

(Alle eksisterende hvidevarer medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 355-9569
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 07.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgift til varme er det beregnede forbrug jf. 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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 355-9569
 Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 07.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.567	Kontantpris	kr.	22.500.000
Grundskyld	kr.	33.164	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	136.850
Renovation	kr.	4.103	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.344
Skorstensfejer	kr.	904	I alt	kr.	22.652.194
Rottebekæmpelse	kr.	433			
Husforsikring	kr.	6.562			
Badebrolaug, anslået	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 68.732			

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: 1.125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 122.318 md. / 1.467.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 99.940 md. / 1.199.285 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Immortellevej 5, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 355-9569
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 07.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: hovedstol kr. 3.500.000
Nr. 16: hovedstol kr. 2.045.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet RealMæglerne Maasbøl modtager provision fra Dansk Boligforsikring og Willis. Vi modtager ligeledes provision fra Strømlinet

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber indhenter selv skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Brændeovn / pejseindsats:

Hørsholm kommune har stillet forslag til krav om udskiftning af brændeovne / pejseindsatser fra før 2008 i høring. Såfremt forslaget vedtages, skal brændeovne / pejseindsatser fra før 2008 udskiftes inden for 12 måneder.

<https://www.horsholm.dk/nyhed/nedlaeggelse-eller-udskiftning-af-aeldre-braendeovne-og-pejseindsatse-i-hoering>

Byzone - områdeklassificeret som lettere forurennet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore-

løbige 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.

Fortidsminde:

Der er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på matrikelnummeret i henhold til ejendomsdata-rapport.

Dødsbo:

Ejendommen sælges for dødsbo

Olietanke:

Der er en afblændet olietank jf. BBR.

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