

Piletoften 36A, 3070 Snekkersten

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**148**
Kontant	**4.745.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.009**	Grund m^2	**551**
Byggeår/ombygget	**1967/1975**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **374545**

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: Piletoften 36A, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 374545
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 12.11.2026



Snekkersten - Familievenlig villa med fredelig beliggenhed nær Rørtang, skov og strand

På Piletoften i Snekkersten sælges velindrettede villa på 148 boligkvadratmeter i ét plan – fredeligt beliggende og samtidig tæt på alt det, hverdagen har brug for. Området er et af Snekkerstens mest børnevenlige kvarterer, med sælles legeplads og direkte adgang til natur - og der er masser af børn i alle aldre.

Ejendommen ligger i et attraktivt område med kort afstand til den hyggelige „bagdør" til Rørtang, Kelleris Hegn, skov og strand. Her er naturen lige i nærheden, mens Kystbanestationen, indkøb, Snekkersten Skole og områdets daginstitutioner også er let tilgængelige. Det hele kan nemt nås til fods eller på cykel via områdets integrerede stisystem.

Boligen er indrette med en god og overskuelig planløsning, indeholdende bryggers med egen indgang, køkken/alrum med plads til spisebord, en dejlig stue med direkte adgang til haven og terrasse. Gæstetoilet, brusebadeværelse og badeværelse med kar. Hertil kommer fire gode soveværelser, som giver fine muligheder for både børnefamilien, hjemmekontor og gæsteværelser.

Udenfor venter en nem og overskuelig have med en helt ugeneret, sydvendt terrasse – et oplagt sted at nyde solen og de rolige omgivelser. Til ejendommen hører ligeledes egen carport, med indbygget udhus.

Her får man en praktisk indretning, en fredelig beliggenhed og nærheden til både natur, skole, station og byliv går op i en højere enhed.

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: Piletoften 36A, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 374545
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 12.11.2026



Stue med udgang til terrasse



Stue med pejs



Køkken/alrum



Spiseplads ved køkken



Bryggers



Soveværelse

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: Piletoften 36A, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 374545
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 12.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse med burs



Badeværelse med kar



Carport og udhus



Indgangsparti

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: Piletoften 36A, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.745.000

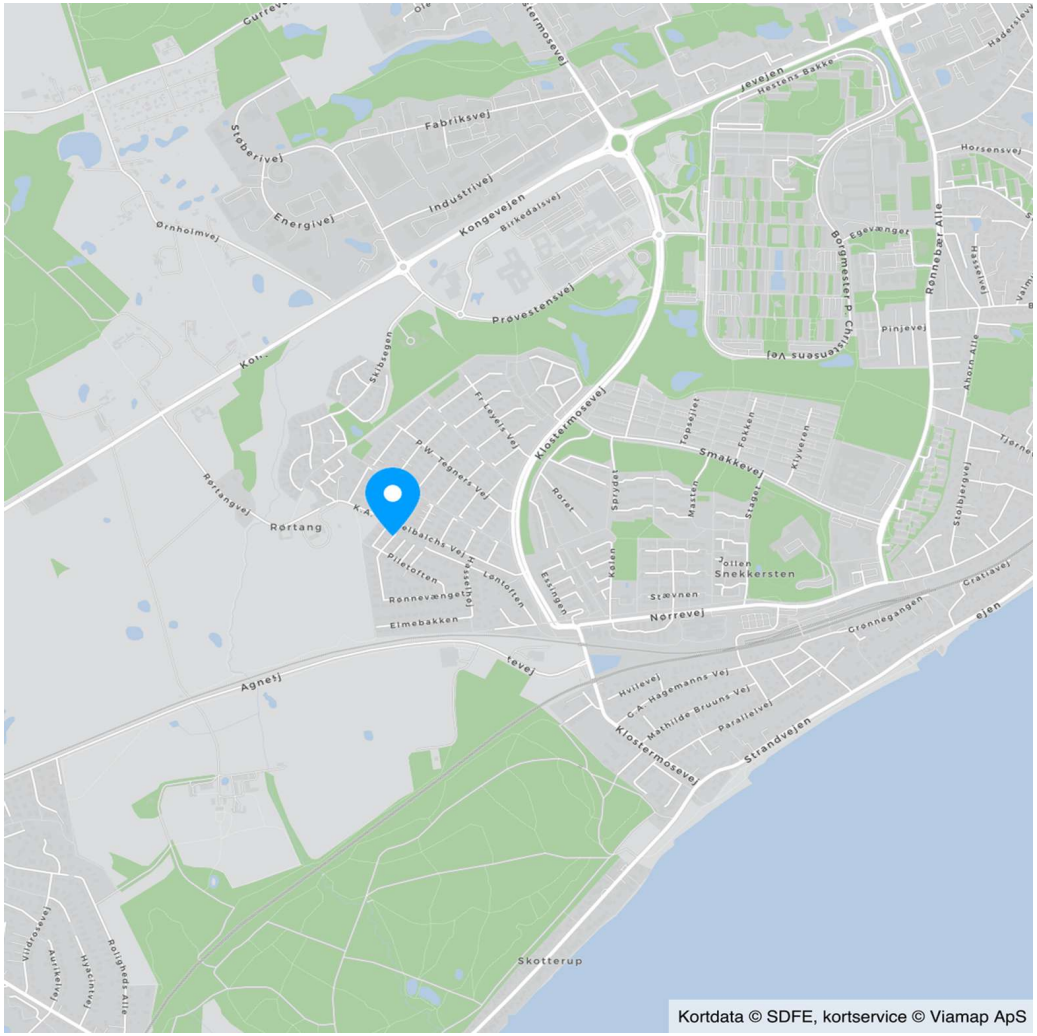
Sagsnr.: 374545
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



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: Piletoften 36A, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 374545
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	4di Rørtang, Helsingør Jorder
BFE-nr.:	5326264
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.822.000
Grundværdi:	2.493.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.057.600
Grundlag for grundskyld:	1.994.400

Arealer**

Grundareal:	551 m^2
Boligareal i alt:	148 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	10 m^2
Indbygget carport:	16 m^2

** 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: 06.08.1958 - Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 1A
- Nr. 2: 05.01.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 18.02.1966 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 29.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer
Kommuneplan 1.B65 - Piletoften
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

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

(Hårde hvidevarer, Alle de på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet. jf. generel dødsboklausul.)

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: Piletoften 36A, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 374545
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra:

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Piletoften 36A, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 374545
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.594
Grundskyld	kr.	18.947
Renovation	kr.	3.822
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	139
Skorstensfejergebyr 2026	kr.	510
Husforsikring	kr.	8.297
Grundejerforening	kr.	800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.109

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.745.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.793.417

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

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. 5: hovedstol kr. 2.100.000
Nr. 6: hovedstol kr. 950.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Berigtigelse
Det er et krav, at køber er repræsenteret af bestallingshavende advokat, som berigtiger handlen. Handlen kan dermed heller ikke berigtiges af ejendomsmægler selv.

Dødsbo
Alle kunder gøres bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangler.
Det er et krav, at køber er repræsenteret af bestallingshavende advokat, som berigtiger handlen. Handlen kan dermed heller ikke berigtiges af ejendomsmægler selv.

Afvigelser fra bygnings- og boligregistret (BBR)
Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte. Overdækket terrasse: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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