

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Nykøbingvej 219 4800 Nykøbing F

Pris	495.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.980 kr.
Netto	2.332 kr.
Ejerudgift (md)	1.285 kr.
Boligareal	77 m ²
Kælderareal	25 m ²
Garage	15 m ²
Udhus	17 m ²
Grundareal	995 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1950
Sagsnummer	2026364
Ejendomstype	Villa
Energimærke	G

Hus i Horreby med mulighed for at sætte sit eget præg

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: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 28.10.2026



Søger du et nemt udlejningshus, eller et hus med mulighed for at sætte dit eget præg - så kig med her!

Huset er beliggende i Horreby mellem Nykøbing og Stubbekøbing og derfor rigtig gode bustider, velrenommeret skole, børnehave, indkøb, sportshal m.m.

Huset er opvarmet med oliefyr.

Huset indeholder: Entré med trappe til 1. salen. Spisestue. Opholdsstue. Køkken med lille spiseplads. Nedgang til integreret udhus som indeholder bagindgang med skabe, samt badeværelse med flisegulv, toilet, brus og vask.

1.sal: Repos. Børne-/gæsteværelse. Stort soveværelse med indbyggede skabe.

Kælder: Vaskerum, fyrrum og yderligere et disponibelt rum.

Huset er opført i røde sten med rødt tegltag.

Desuden en god indkørsel, nem og overskuelig have, værksted/garage, redskabsrum og carport (ikke registreret på bbr).

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.

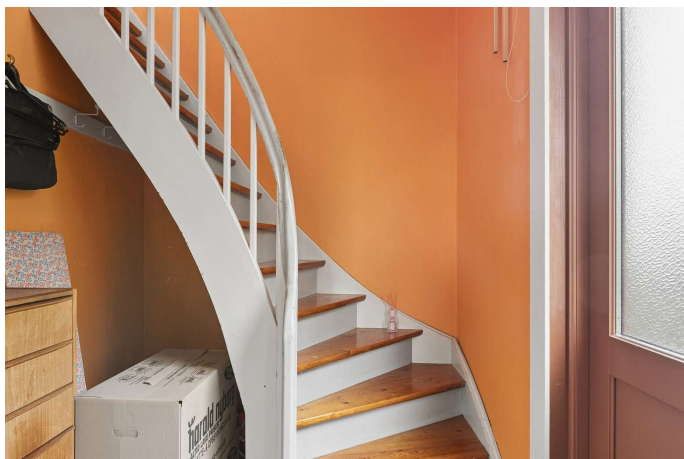
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 28.10.2026



Entré



Spisestue



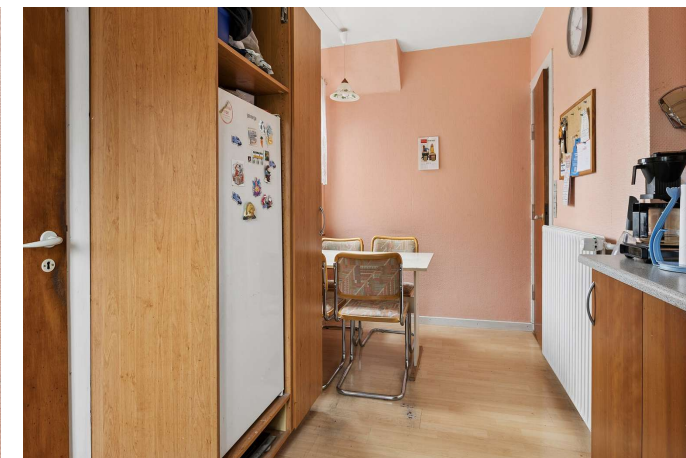
Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

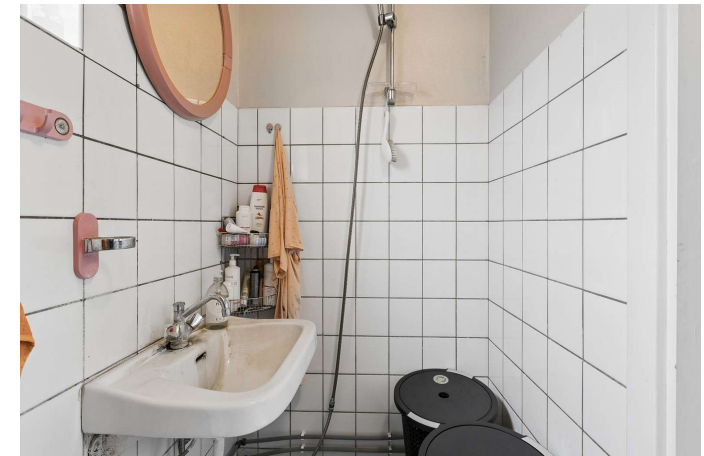
Dato: 28.10.2026



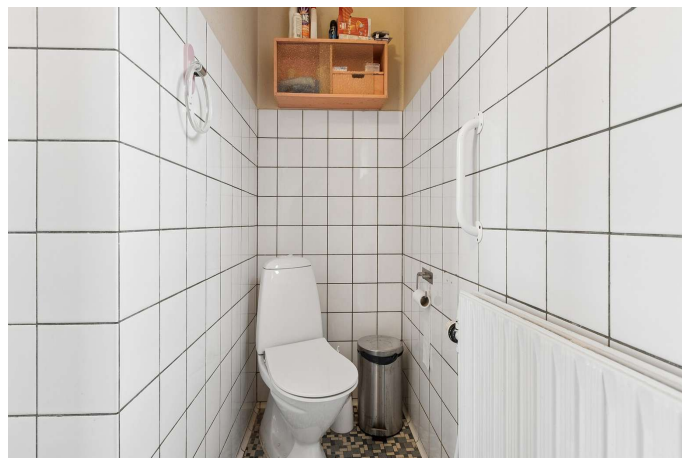
Køkken



Bagindgang



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

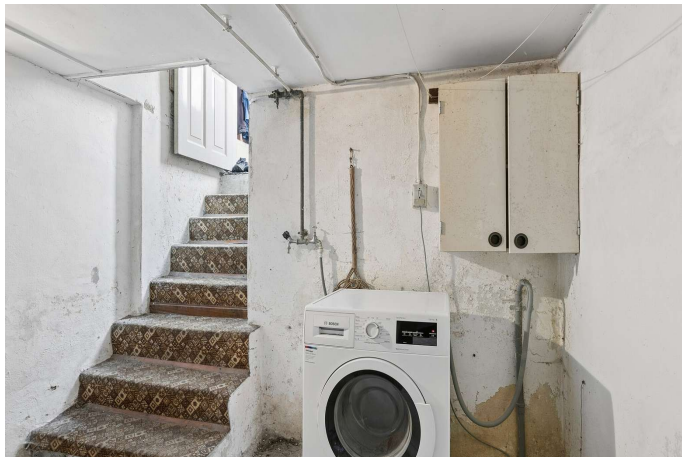


Værelse

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

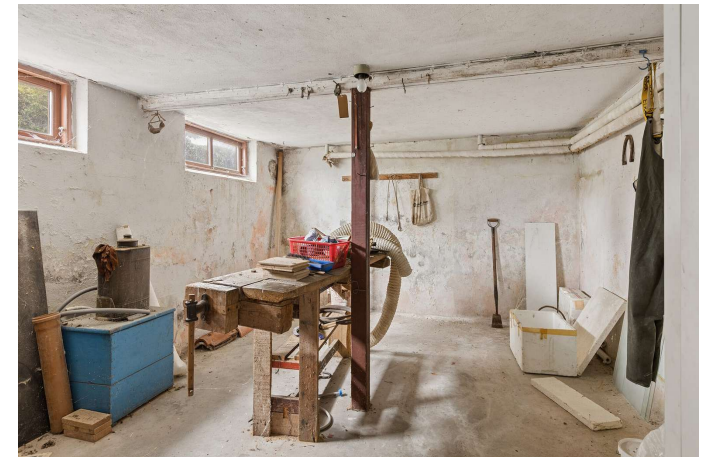
Dato: 28.10.2026



Bryggers



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Set fra haven



Udendørs

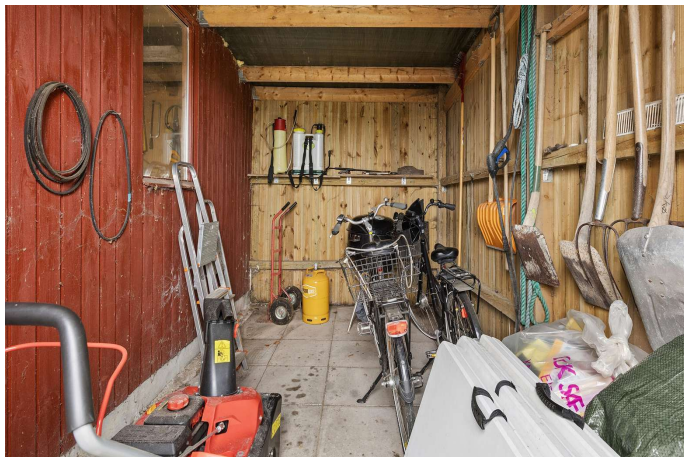


Værksted

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 28.10.2026



Udhus



Udendørs



Have



Udendørs

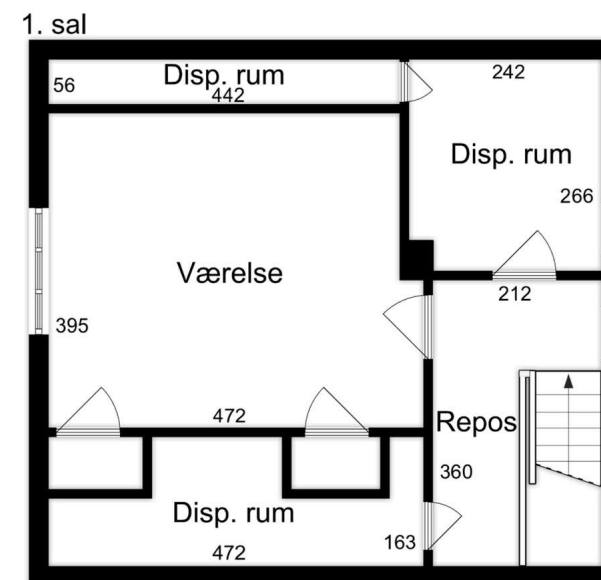
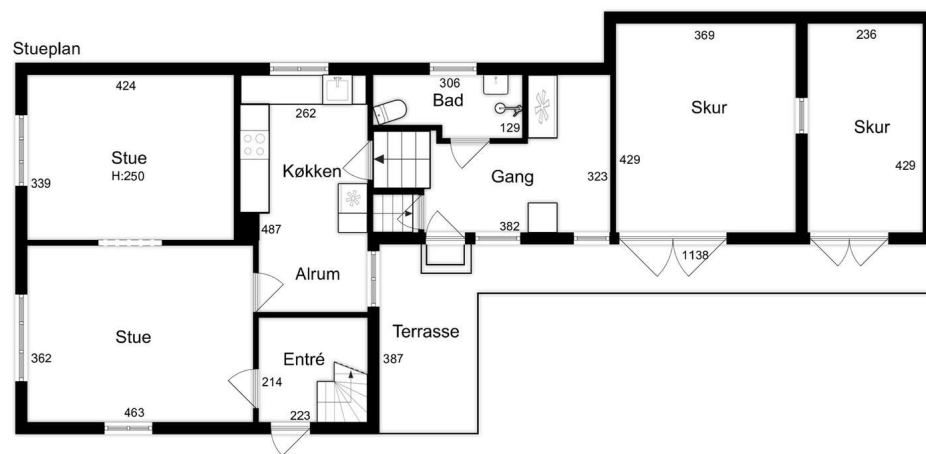


Set fra vejen

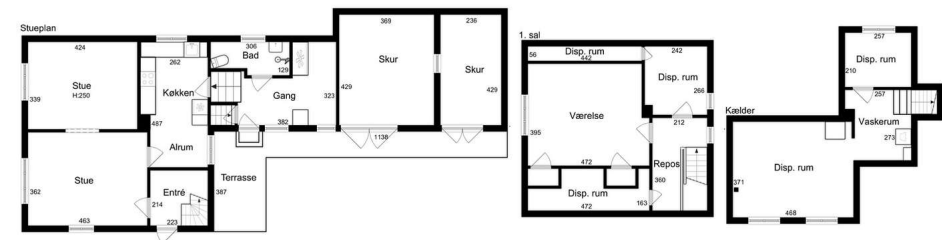
Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 28.10.2026



Dato: 28.10.2026



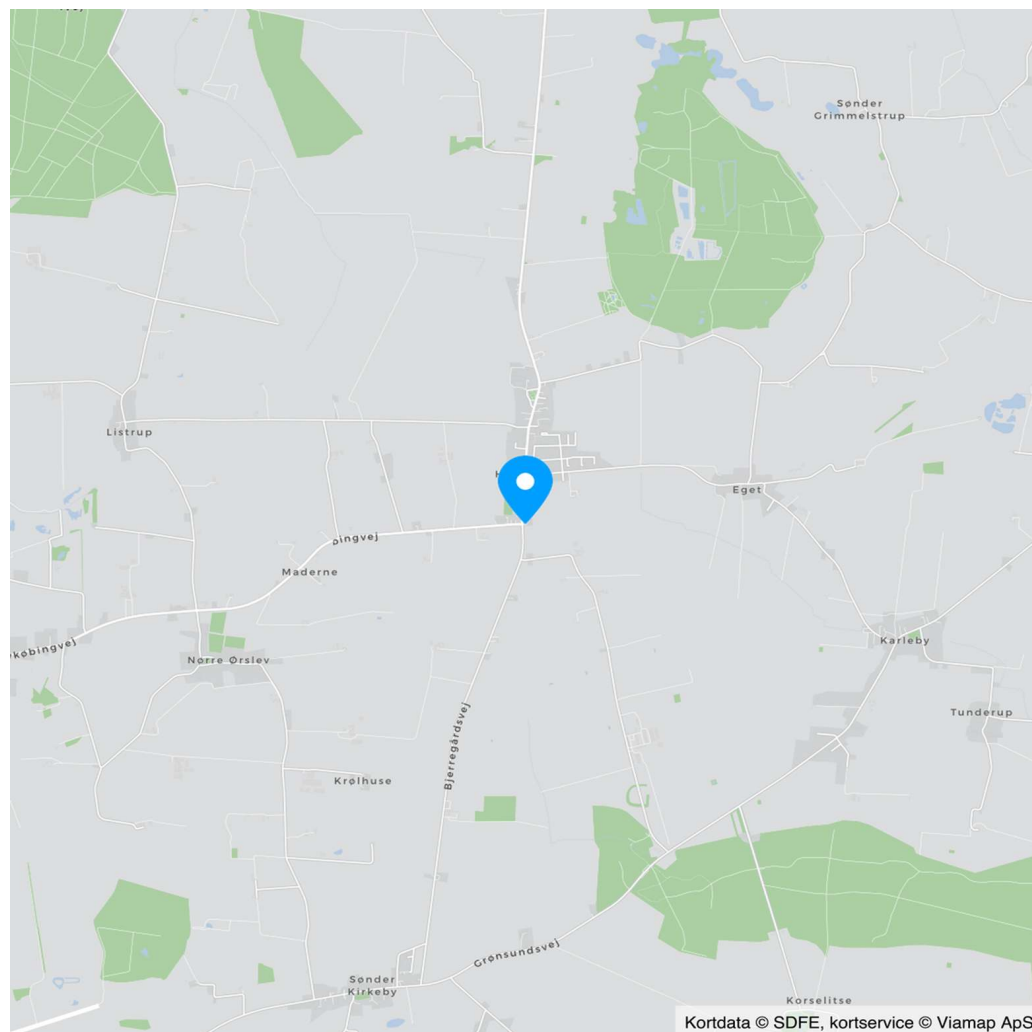
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 28.10.2026



Dato: 28.10.2026

Kommuneplan NYKF BE8 - Afgrænset landsby - Horreby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
 Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 28.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
 Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 28.000 Forbrug:
 Udgiften er beregnet i år: 2025
 Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
 Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har haft en stor udgift til opvarmning, da de har haft varme på året rundt, selv om sommeren, selvom det ikke har været nødvendigt.

Vand: Privat 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 G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
 Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening
 Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-
 ret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over
 et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som
 forurenet.

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026364
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.905	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.285
Husforsikring	kr.	6.316	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	147	I alt	kr.	516.135
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.416			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.980 md. / 35.766 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.332 md. / 27.987 år v/26,96 %
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 kon-
verterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Nykøbingvej 219, Horreby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 495.000		Sagsnr.: 2026364 Ejerudgift/md.: kr. 1.285	Dato: 28.10.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.		<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 8: hovedstol kr. 410.000 Nr. 9: hovedstol kr. 145.000	
		Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk