

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



Hesnæsvej 27

4871 Horbelev

Pris	1.395.000 kr.
Udbetaling	70.000 kr.
Brutto	7.664 kr.
Netto	6.108 kr.
Ejerudgift (md)	1.463 kr.
Boligareal	245 m ²
Carport	39 m ²
Grundareal	1.300 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1901/1969
Sagsnummer	25057
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ C + C

Moderne bolig tæt på skov og strand - kan også benyttes som flexbolig.

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: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



Velkommen til Hesnæsvej 27.

Drømmer du om et sted, hvor du kan slappe af midt i den smukke natur? Uanset om du søger en hyggelig flexbolig eller helårsbolig, kunne dette være lige noget for dig!

Her bor du tæt på skoven, børnevenlig badestrand, Pomlenakke og meget mere.

Området er let tilgængeligt med busforbindelser og motorvejen ved Farøbroerne ligger kun 20 minutter væk i bil.

Kan du lide at cykle eller blot dyrke udendørs motion, så er omgivelserne helt perfekte til dig.

Huset har et boligareal på 221 m² samt anneks med 24 m² boligareal. Huset er moderne indrettet og rummer plads til flere generationer. Grunden er på 1.300 m² og er anlagt, så der er plads til familiehygge og boldspil. Haven er nem at passe, og designet så du kan nyde den fantastiske udsigt over landskabet. Flere dejlige terrasser, pæn belægning og et anneks godkendt til beboelse som også kan rumme et godt værksted.

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: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026

Huset indeholder: Entré med gulvvarme, flisegulv, god plads til sko og overtøj samt trappe til 1. salen. Køkken-alrum med gulvvarme, flisegulv og køkken i træ med charmerende murede vægge. Stor opholdsstue med gulvvarme, skibsplanker, brændeovn og udgang til indkørslen. Lyst soveværelse med gulvvarme og ovenlysvindue. Fyrrum med flisegulv og teknik til luft-til-vand varmepumpen. Stor ekstra stue med gulvvarme, flisegulv og udgang til både gården og lille terrasse ud mod haven. Her er mulighed for at lave ekstra værelser. Endnu et køkken med gulvvarme og flisegulv. Stort badeværelse med gulvvarme, flisegulv, flisevægge, ovenlysvindue, bruseniche, toilet og vask med skuffer. Bryggers med gulvvarme, flisegulv, egen indgang, stik til vaskemaskine og tørretumbler, vask og skabe.

1.sal: Lille repos med trægulv. Gæste/børneværelse med trægulv, fritliggende hanebånd og loft til kip. Stort soveværelse med trægulv, fritliggende hanebånd, masser af skabe, loft til kip og adgang til eget badeværelse. Stort badeværelse med gulvvarme, flisegulv, bruseniche, håndklædetørrer, toilet og vask med skuffer.

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

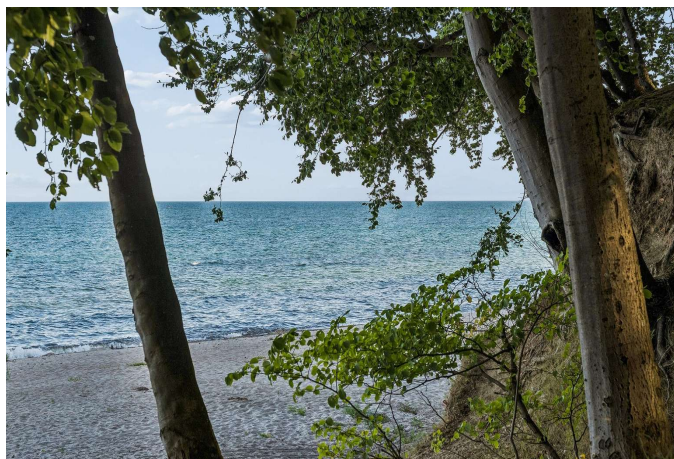
Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



Omgivelser



Omgivelser



Omgivelser



Entré



Køkken



Køkken

Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Stue



Stue

Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Bryggers



Værelse



Soveværelse

Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



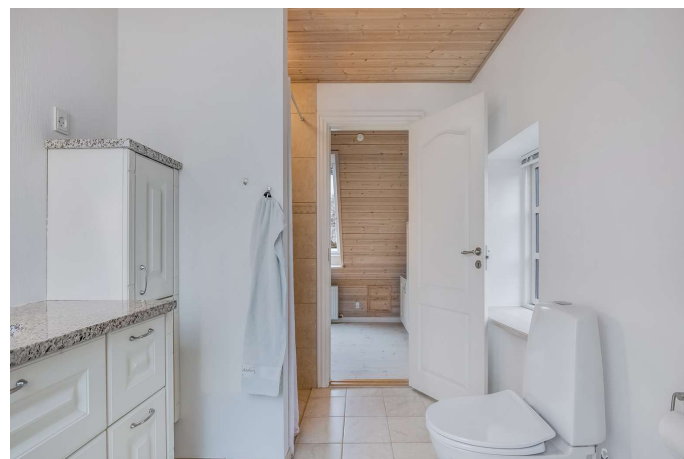
Soveværelse



Udsigt fra 1. sal



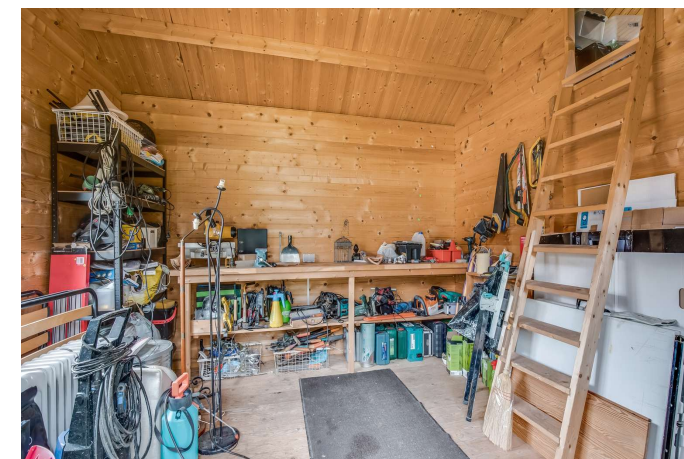
Badeværelse



Badeværelse



Anneks



Anneks indvendigt

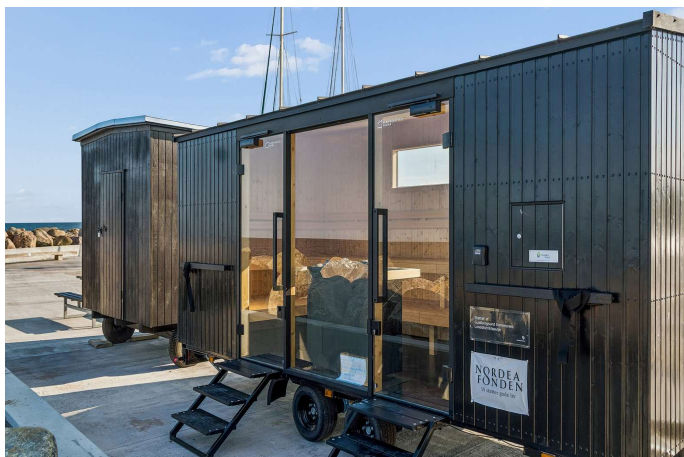
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



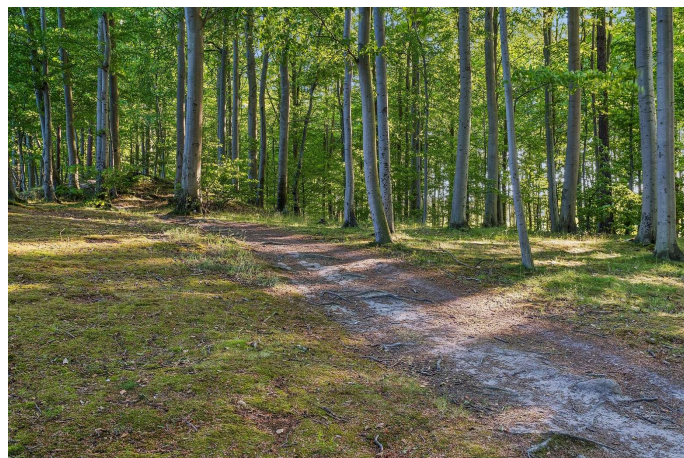
Omgivelser



Omgivelser



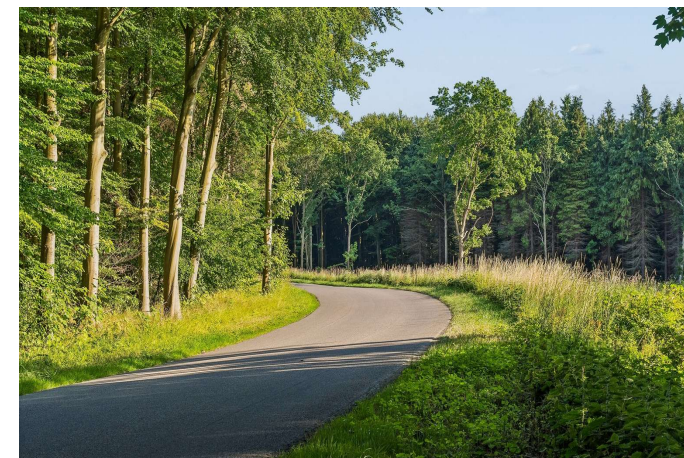
Omgivelser



Omgivelser



Omgivelser

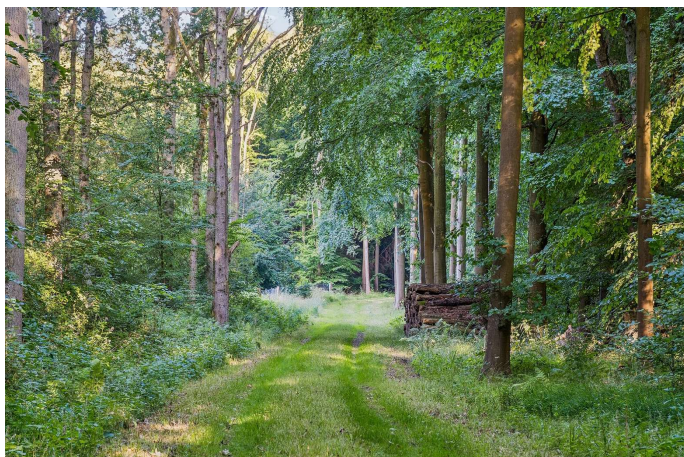


Omgivelser

Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



Omgivelser



Terrasse



Have



Carport

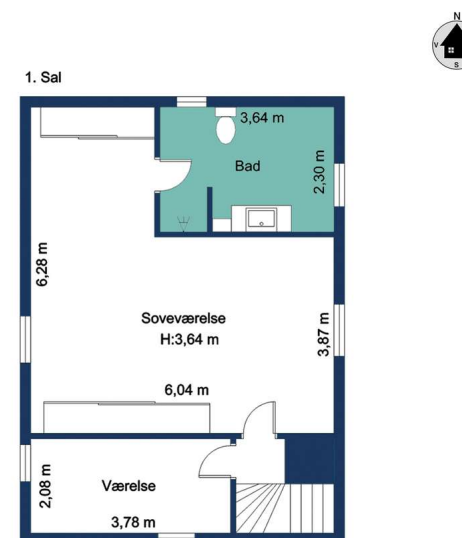
Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



Stueplan



1. sal

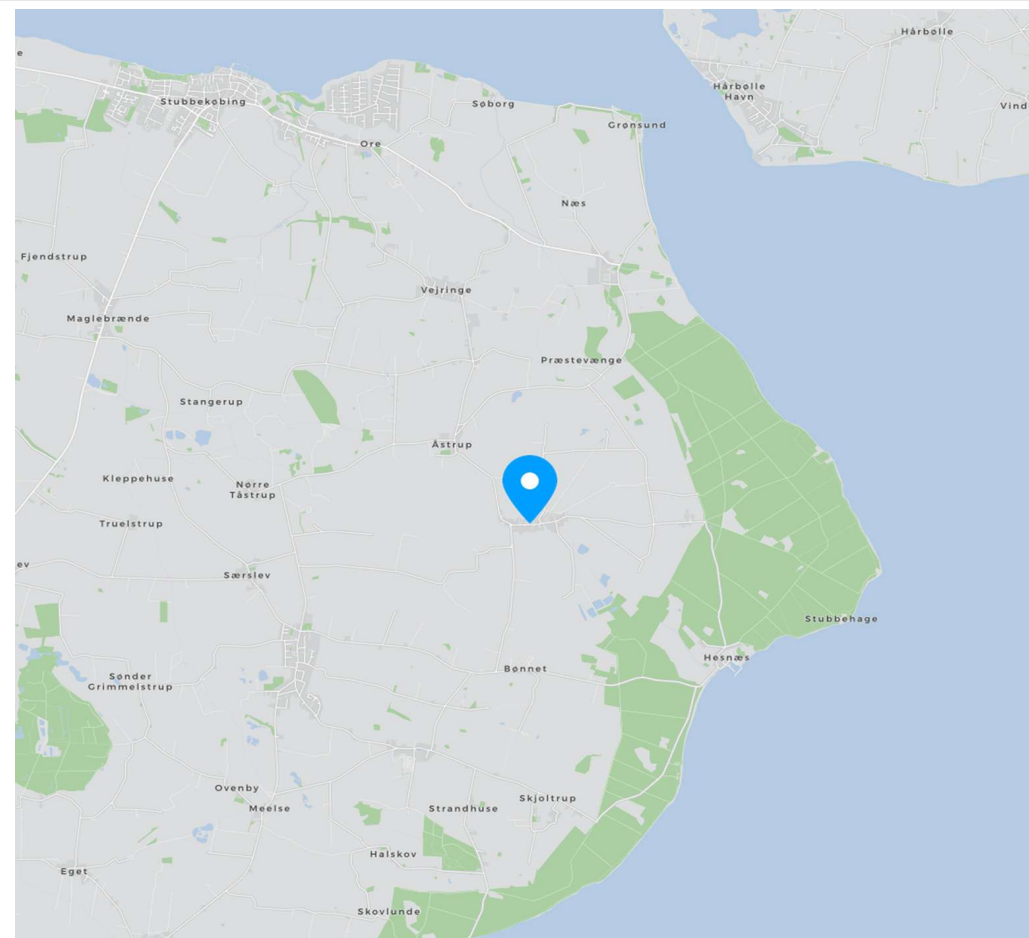
Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026



Alle plan



Dato: 22.07.2026

Kommuneplan STUB BE4 - Afgrænset landsby - Moseby

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælger har et årligt forbrug af strøm til både varme og husholdningsstrøm på kr. 17.573,34 og herudover cirka kr. 1.440 på brænde.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C + C

Adresse: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.713	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.646	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	13.883
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	1.419.133
Rottebekæmpelse	kr.	227	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.216			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.560		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.664 md. / 91.973 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.108 md. / 73.294 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 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: Hesnæsvej 27, Moseby, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 25057
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 22.07.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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