

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



Pæn rødstensvilla med lejer samt køkken bygning

Nykøbingvej 215 4800 Nykøbing F

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.471 kr.
Netto	4.359 kr.
Ejerudgift (md)	1.380 kr.
Boligareal	84 m ²
Garage	18 m ²
Udhus	91 m ²
Grundareal	541 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1925
Sagsnummer	2026251
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026



Velkommen til Nykøbingvej 213 og 215. Her har du muligheden for at investere i en nydelig villa som allerede er udlejet samt en større bygning med køkken faciliteter. Huset er pt. udlejet for en månedlig husleje kr. 5.610.

Nykøbingvej 213 er her du finder køkkenfaciliteter. Ejendommen her har tidligere været benyttet som pizzeria og catering. Ejendommen er indrettet som følgende:

Du har mindre entré med adgang til toilet. Videre tages du ind til køkken med adgang til kølerum, lagerrum samt yderligere kølerum og fryserum.

Ydermere har du et stort køkkenareal centralt i ejendommen. Herfra har du egen indgang samt kølerum.

Nykøbingvej 215 er en nydelig rødstensvilla der står udlejet og er indrettet som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré hvor du finder trappen til førstesalen. Fra entréen har du adgang til fint soveværelse, rummelig og lys stue som er beliggende i god forbindelse med hyggelig spisestue. Herfra adgang til pænt køkken. Fra køkkenet træder du ud i bagbygning som er indrettet med badeværelse med toilet, brus og vask samt stort bryggers. Bagbygningen står registreret som værende garage jf. BBR.

Førstesalen byder på to gode værelser samt stor repos.

Udvendigt finder du lukket have samt udhus.

Kontakt os endelig for en fremvisning.

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: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Repos

Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026



Værelse



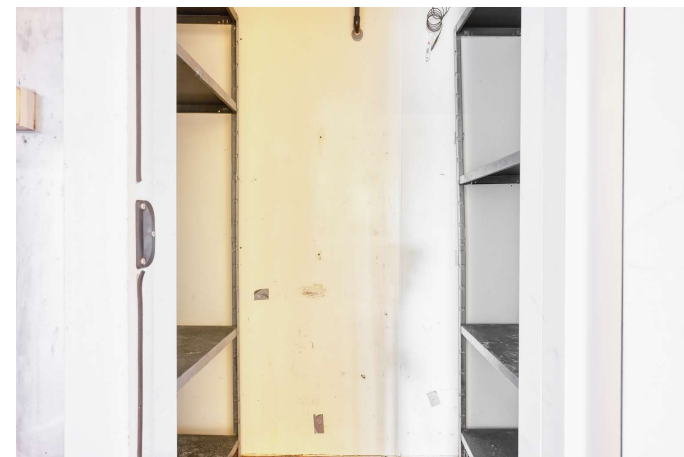
Værelse



Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026



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 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026



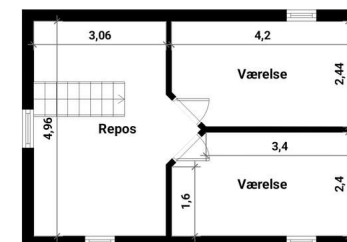
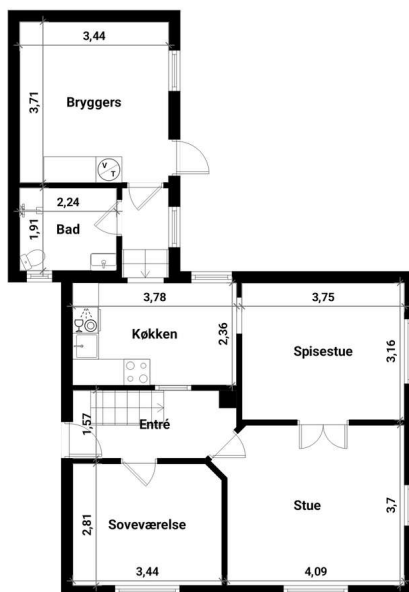
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

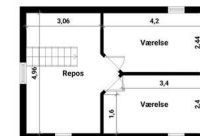
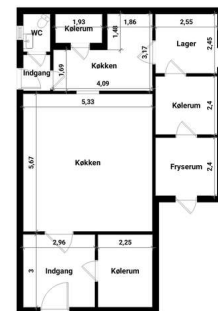
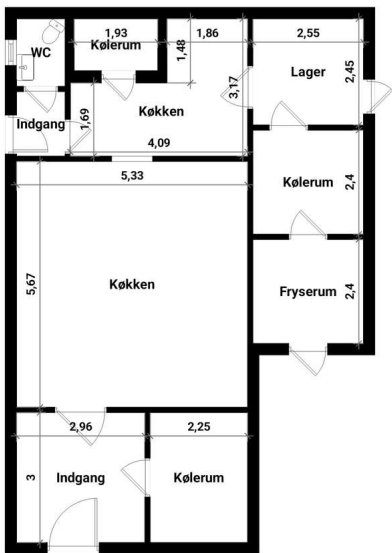
Dato: 22.06.2026



Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026



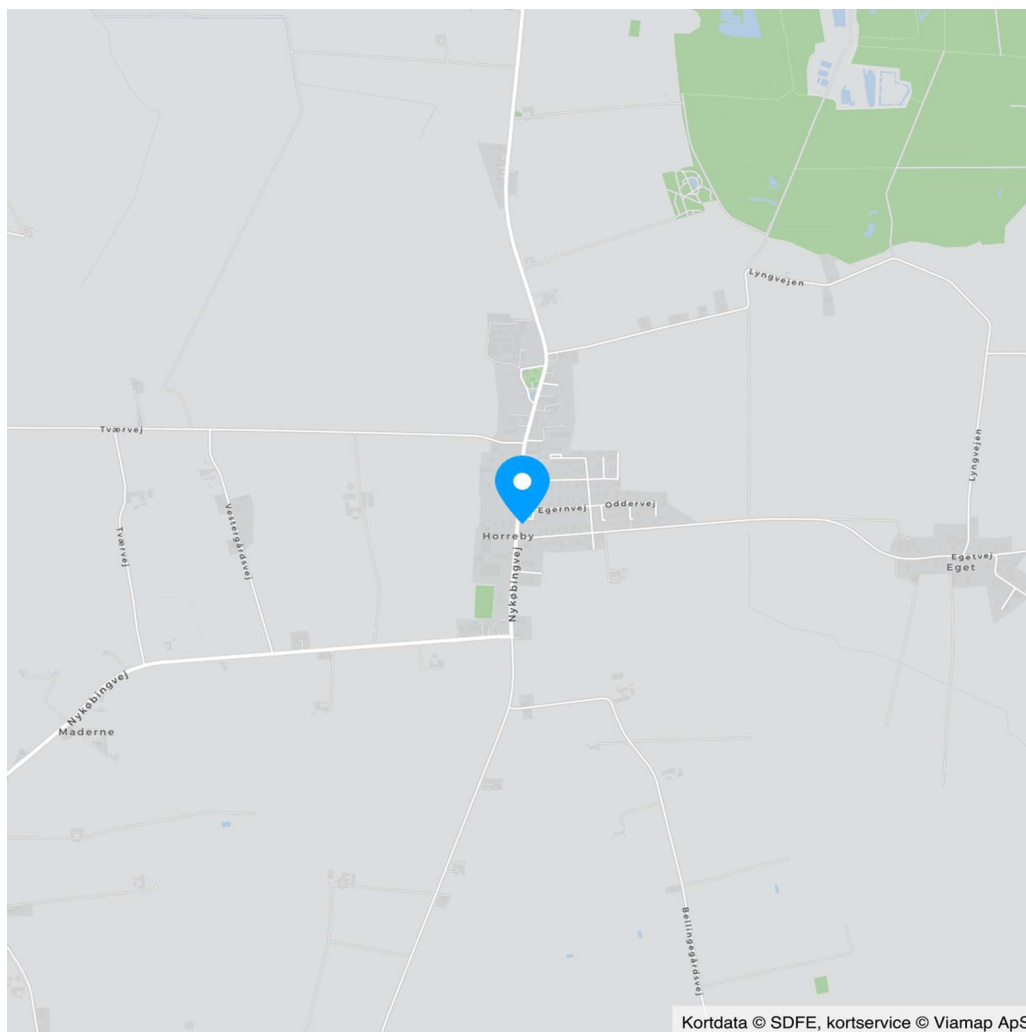
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026



Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 7r Horreby By, Horreby
BFE-nr.: 3129857
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 373.000
Grundværdi: 154.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 298.400
Grundlag for grundskyld: 123.200

Arealer**

Grundareal: 541 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 16 m²
Garage: 18 m²
Udhus: 75 m²

** 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: 18.05.1911 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 07.01.1915 - Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 12.12.1979 - Dok om byggelinier mv Vedr 3-Q MAG 30_BH_585
Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320
- Nr. 4: 03.02.1992 - Lokalplan nr. B 6-1, Vedr 23 30_BH_168
- Nr. 5: 04.07.2003 - Ekspropriationsbeslutning tillige lyst på 7g smst -

Planer

Kommuneplan NYKF BE8 - Afgrænset landsby - Horreby
Lokalplan STU B6-1 - Horreby - Ældre del af Horreby

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 22.06.2026

Adresse: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.522	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring. Anslået	kr.	8.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	284	I alt	kr.	1.022.850
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 16.565			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.359 md. / 52.309 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: 01.06.2026

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: Nykøbingvej 215, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026251
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 22.06.2026

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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk