

Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**151**
Kontant	**995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.292**	Grund m^2	**1.013**
Byggeår	**1920**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6003180**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000
Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292
Dato: 13.11.2026



Mere plads, mere frihed og flere penge til alt det sjove i livet!

151 m² charmerende villa med energimærke C, en fantastisk udsigt, skøn udestue og en stor terrasse med aftensol – tæt på Horreby Lyng!

Hvem siger egentlig, at drømmen om masser af plads, en dejlig have og en fantastisk udsigt behøver at koste en formue? På Nykøbingvej 156 får I virkelig meget bolig for pengene – og måske endda råd til lidt flere ferier, restaurantbesøg og alt det andet, der gør livet ekstra sjovt!

Her venter en charmerende rødstensvilla fra 1920 med hele 151 m² bolig, en skøn grund på 1.013 m² og en udsigt over de åbne marker, der næsten føles som et maleri. Og med energimærke C og en beregnet årlig varmeudgift på kun ca. 10.000 kr. ifølge energimærket er der også noget at smile af, når boligbudgettet skal lægges.

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: Jakob T. Nielsen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026

Plads til familien, gæsterne og alle de gode idéer

Indenfor møder I en lys og indbydende bolig med en god portion charme og en indretning, hvor pladsen virkelig kommer til sin ret. I stueplan finder I et stort og lyst køkken med masser af skabsplads, god bordplads og plads til spisebordet, hvor familien kan samles om både morgenmaden og hverdagens små historier. Den rummelige stue har flotte trægulve og god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling – perfekt til hyggelige aftener og middage med familie og venner og så er her en skøn udestue med brændeovn!

På førstesalen venter tre værelser og et badeværelse. Det største værelse byder på god skabsplads og en vidunderlig udsigt over markerne, mens de øvrige værelser giver plads til børnene, gæsterne eller måske hjemmekontoret. Den rummelige repos giver endda mulighed for at indrette en ekstra hyggekrog eller arbejdsplads. Hertil kommer praktiske bryggersfaciliteter, gæstetoilet og ekstra disponible rum, der gør det nemt at få hverdagens mange gøremål til at gå op.

En terrasse, hvor man hurtigt glemmer klokken

Og så er der udsigten – for den fortjener næsten sit helt eget kapitel! Fra den skønne udestue med de store vinduespartier kan I nyde det åbne landskab i al slags vejr. Her kan morgenkaffen nydes, mens naturen vågner, og årstidernes skiftende farver bliver en del af indretningen. Når solen skinner, fortsætter livet naturligt ud på den store, hævede træterrasse. Og forestil jer lige de lune sommeraftener, hvor aftensolen kaster sit gyldne lys over markerne, grillen er tændt, og noget koldt er kommet i glasset.

Derudover får I garage og udhusbygninger med god plads til opbevaring, hobbyer og praktiske projekter.

Landsby skole, indkøb og fritidsliv lige i nærheden

Noget af det virkelig attraktive ved beliggenheden er, at I får følelsen af at bo midt i det åbne landskab, men uden at skulle køre langt efter hverdagens fornødenheder. I Horreby finder I nemlig både den lokale købmand, Møllebakkeskolen, daginstitution og Horrebyhallen med mulighed for sport og fritidsaktiviteter. Det gør byen særligt interessant for børnefamilier, der drømmer om mere plads og grønne omgivelser, men samtidig gerne vil have en hverdag, hvor logistikken hænger sammen.

Her kan børnene vokse op med naturen tæt på, mens både skolegang, fritidsaktiviteter og de daglige indkøb kan klares 4 min. væk på cykel. Og skulle I få lyst til en cafébesøg, en shoppingtur eller lidt mere byliv, ligger Nykøbing Falster by inden for overskuelig afstand.

Horreby Lyng – en af Falsters smukkeste naturoplevelser lige i nærheden

Når man bor her, er naturen ikke noget, man behøver at køre langt efter. På den anden side af vejen finder I fantastiske Horreby Lyng, Falsters eneste højmose og et helt særligt naturområde med lyng, mose, plankestier og et rigt dyreliv. Her kan I tage på opdagelse ad de hyggelige stier, nyde en gåtur med hunden eller bare lade tankerne vandre i den smukke natur. Et fantastisk sted at koble af fra hverdagen og nyde den ro, som kun naturen kan give.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

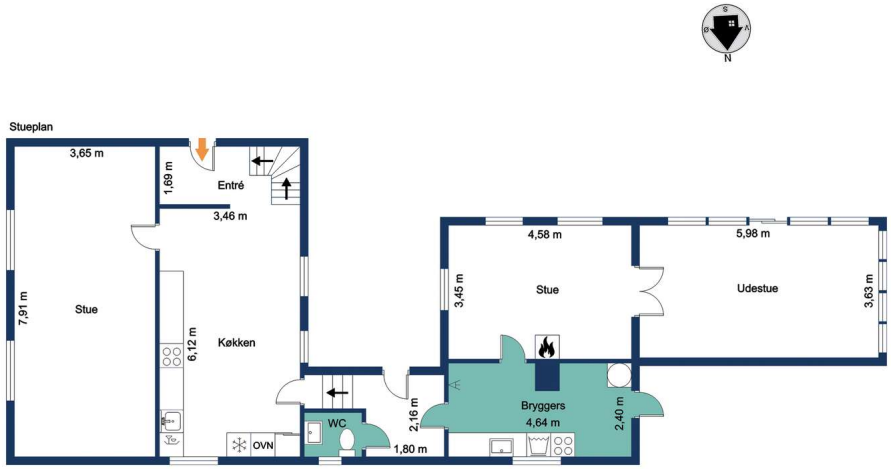
Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026



REAL Vejledende tegning uden ansvar



REAL Vejledende tegning uden ansvar

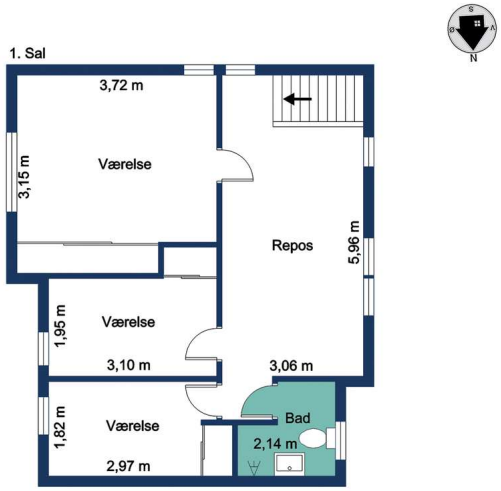
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

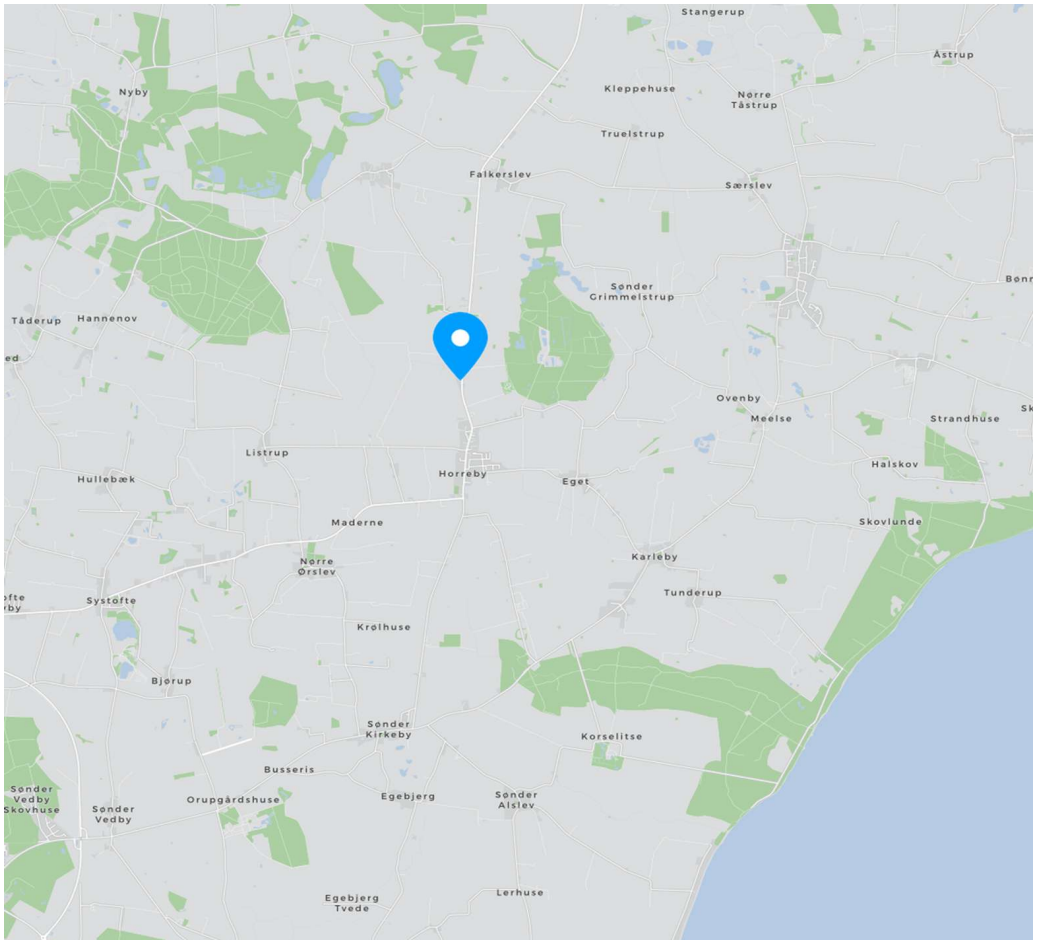
Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	5l Horreby By, Horreby
BFE-nr.:	3129829
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	633.000
Grundværdi:	111.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	506.400
Grundlag for grundskyld:	88.800

Arealer**

Grundareal:	1.013 m²
Boligareal i alt:	151 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m²
Udhus:	58 m²
Garage:	30 m²
Udhus:	11 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: 23.10.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 4F, 4G og 4V HOH 30_BI_129
- Nr. 2: 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. 3: 17.12.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

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

(de hårde hvidevarer der er i ejendommen medfølger.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 8.264 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Luft til vandanlæg
Ejendommen opvarmes med billigt luft/vand varmepumpe. Denne med følger i handlen i gældfri stand.

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003180
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.583
Grundskyld	kr.	1.412
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring ansl.	kr.	6.000
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Service luft/vandanlæg ansl.	kr.	800
Rottebekæmpelse - ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.503

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
I alt	kr.	1.008.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen

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 5.648 md. / 67.774 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.501 md. / 54.014 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
Jyske Bank og SparNord

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nykøbingvej 156, Horreby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 6003180 Ejerudgift/md.: kr. 1.292	Dato: 13.11.2026

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 relakseres 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

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

Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.