



REAL

Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.050	Grund m2	1.007
Byggear/ombygget	1908/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **6002863**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Grønsundsvej 357 – 170 m² bolig og et værksteds-eldorado

Midt i hyggelige Horbelev ligger jeres nye base - et charmerende rødt murstenshus med 170 m² beboelse og en sjældent stærk bonuspakke udenfor hele 221 m² udhus/værkstedsgarageplads.

Kort sagt: masser af plads til familieliv, hverdagslogistik og store idéer til få penge!

Stueplan – socialt og funktionelt

I træder ind i en praktisk entré med garderobe og flise badeværelse lige ved hånden. Videre ind åbner et lyst køkken/alrum med stor ø sig mod spiseafsniit og stor opholdsstue. Her er plads til både lektier, pastagryder og langbord. Fra alrummet er der dør ud til det lukkede gårdrum – perfekt til grill, kaffe og fred fra blæsten.

En gang/bryggers-zone samler vask og opbevaring og forbinder boligen med disp.-rum og det store værkstedsafsniit. Det er her, hverdagen bliver nem: ind med sportstasker, barnevogn, værktøj – ud igen, uden at slæbe det gennem stuen.

På 1. salen er der 3 gode værelser eller det ene kan bruges som stort multirum med synlige bjælker og masser af gulvplads til leg, gaming, kontor eller hobby – og let at opdele i et ekstra værelse, hvis behovet opstår. Etagen har eget WC, så morgenlogistikken kører uden kø.

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



Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026

Udhuse, værksted & garage – hvor drømmene får plads

Her får I i alt 186 m² udhus/værksted (131 m² + 55 m²) med flere sammenhængende rum, god loftshøjde, vinduer/ovenlys og brede døre/port. Læg dertil 35 m² garage. Det er oplagt til:

Gør-det-selv-projekter, træ/metal, cykler og kajaker eller opbevaring, maskiner og materialer

Horbelev – hverdagen helt tæt på

I bor i et rart landsbymiljø, hvor man hilser på fortovet og når det meste til fods. Min Købmand ligger få skridt fra døren, og i Horbelev Kulturgård summer det af aktiviteter og arrangementer.

Horbelev Hallen er byens motor for bevægelse: her spilles fodbold, håndbold, badminton og floorball, og hallen bruges også til gymnastik – nemt at finde et hold for både store og små. Weekenderne byder på ture til Stubbekøbing Havn, kysten ved Hesnæs eller en stranddag på Marielyst.

Skole & transport

Børnene hører til Stubbekøbing Skole (bh.-9. kl.). Der er skolebus og hverdagens busser forbinder også Horbelev med Stubbekøbing og Nykøbing F. – let til sport, indkøb og tog. Motorvejen mod København er lige til at finde, når arbejdet kalder.

Hvem passer huset til?

Til jer, der elsker duften af frisk træ og lyden af en velsmurt skruemaskine. Her får gør-det-selv-håndværkeren – måske med eget firma – 170 m² bolig til familien og 186 m² udhus/værksted + 35 m² garage til projekterne. Børnene får en fantastisk opvækst i trygge rammer med stærkt foreningsliv – og naturen på Nordfalster er den slags, der lokker hele familien udenfor.

Kort sagt: et hjem, hvor I kan bygge både projekter og hverdagshygge – uden at gå på kompromis med familietiden.

Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Stue



Badeværelse



Værelse

Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse (1. sal)



Udhus



Udhus



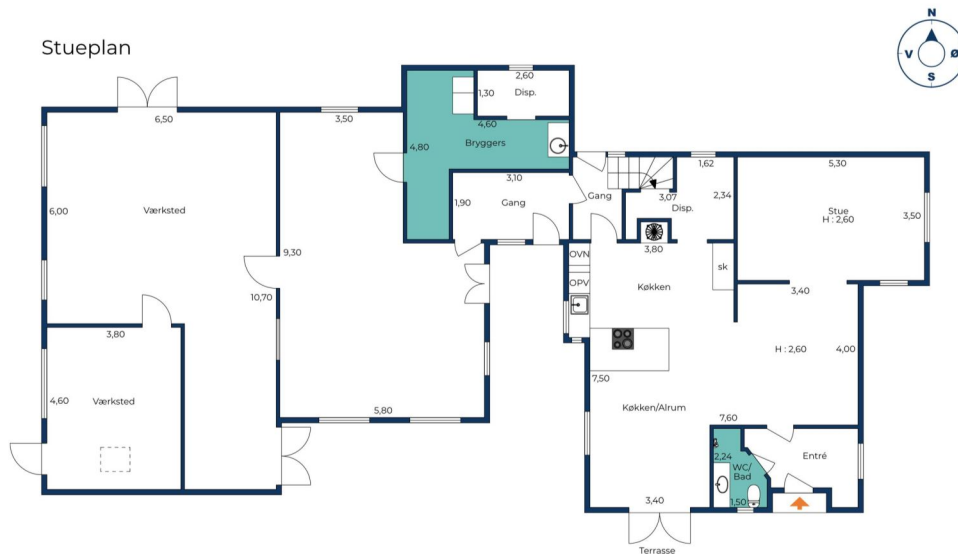
Loftrum udhus

Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev

Kontantpris: kr. 895.000

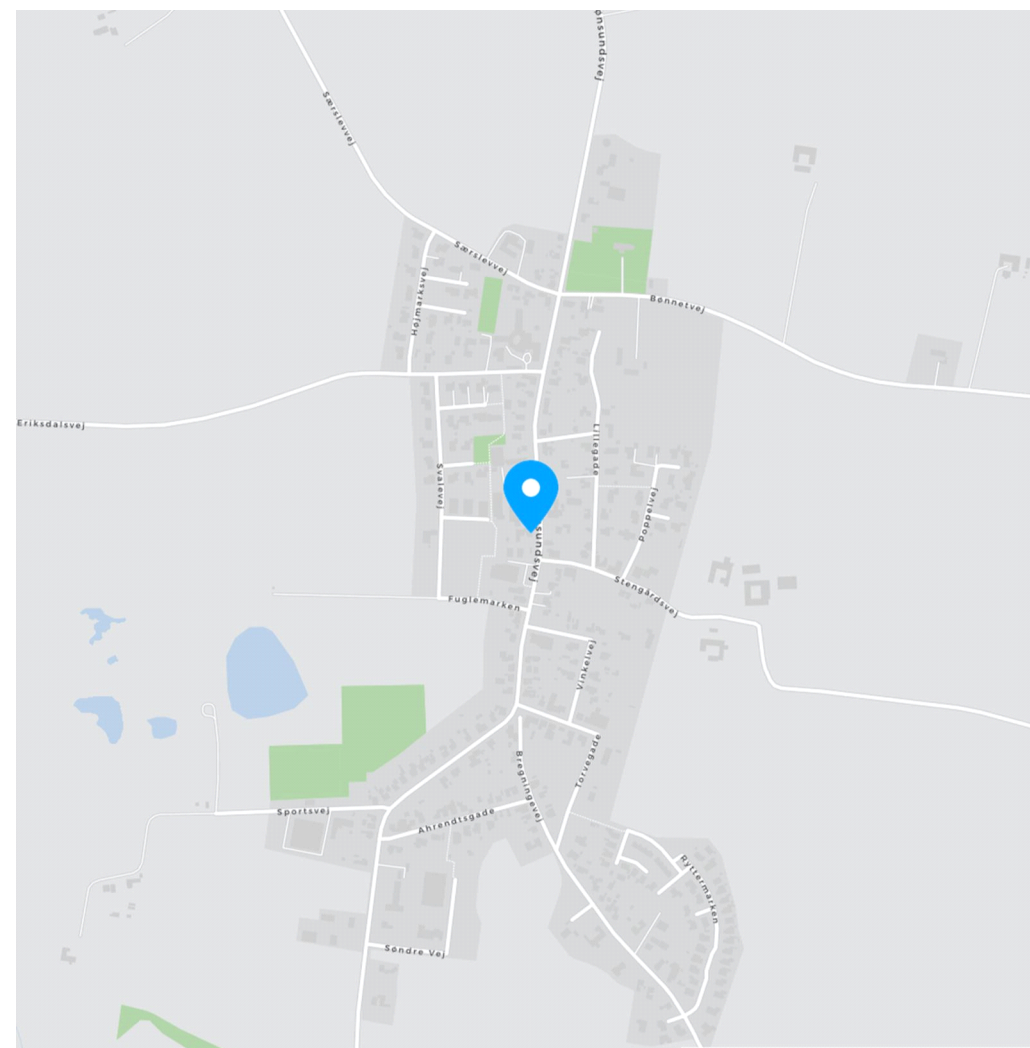
Sagsnr.: 6002863

Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026



REAL



Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6 cc Horbelev By, Horbelev m.fl.
BFE-nr.:	3129212
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Horbelev Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	kloakeret til offentlig kloak
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1908/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	742.000 kr.
Grundværdi:	303.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	593.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	242.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.007 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	74 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	35 m ²
Udhus:	55 m ²
Udhus:	131 m ²
Udhus (IKKE godkendt på BBR):	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.12.1977 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 21.11.1986 Dok om forpligtelser overfor Horbelev Varmeværk mv
Nr. 3 lyst d. 12.08.1987 Lokalplan nr. B5-1
Nr. 4 lyst d. 17.12.1997 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2026)
Ejendomsværdi: 742.000 kr.
Grundværdi: 303.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 593.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 242.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje indbygningsovn, Grundig vaskemaskine, Samsung køle/fryseskab, kogeplade med emhætte Point, opvaskemaskine Ikea-

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

BBR-arealer:

Drivhus: 8 m2 Bygningen er ikke anført i BBR.
Udhus: 25 m2 Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.025 Forbrug: 27,86 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.027	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Husforsikring	kr.	1.711	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.486
Rottebekæmpelse 2026 anslået	kr.	250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse	kr.	4.500
Foreløbig grundskyld 2026	kr.	3.854	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
			Berigtigelse	kr.	5.000
			I alt	kr.	933.486
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		12.601			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.859 md./ 58.311 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.941 md./ 47.289 år v/25,10%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Grønsundsvej 357, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002863
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 19.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.