



REAL

Stenvej 1, 4872 Idestrup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	121
Kontant	2.195.000	Andre bygninger	184
Ejerudgift	2.980	Grund ha	2,4701
Byggeår/ombygget	1900/1983	Energimærke	E

Sagsnr. **6002980**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / 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: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Et sted, hvor både mennesker og heste trives

Drømmer I om et liv, hvor natur, fred og frihed danner rammen om hverdagen – og hvor hestene kan gå få skridt fra boligen? Så er Stenvej 1 et sted, der fortjener jeres opmærksomhed.

Her bor I omgivet af åbne marker og naturskønne omgivelser, hvor stilheden kun brydes af fuglesang og lyden af hestene på folden. Allerede når I drejer ind ad indkørslen, mærker I den særlige stemning. Dette er ikke blot en hesteejendom – det er et hjem, hvor både bolig, have og hestefaciliteter er skabt med stor omtanke.

Ejendommen råder over næsten 2,5 hektar jord, hvor hver eneste kvadratmeter er indrettet med fokus på funktionalitet og dyrevelfærd. Foldene er tilsået med heste-græsblanding og heget sikkert ind, ligesom der er gjort et stort arbejde for at muddersikre områderne omkring løsdraft og stald. Den ca. 45 x 35 meter store ridebane er anlagt højt i terrænet med et 15 cm lag stenmel, hvilket sikrer en effektiv afvanding og gode rideforhold året rundt. Dertil kommer en roundpen med en diameter på ca. 16 meter, som giver optimale muligheder for den daglige træning hjemme på egen ejendom.

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: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026

Den 84 m² store hestestald fremstår lys og velholdt med gode arbejdsforhold, mens maskinhuset på 46 m² giver rigelig plads til maskiner, foder og udstyr. Dertil hører en stor dobbeltgarage med el-porte og flisegulv. Garagen er så velindrettet, at den ikke blot fungerer som garage, men også kan anvendes som gildesal, hobbyrum eller værksted. Ejendommen rummer også et integreret udhus på 24 m².

Stenvej 1 er en ejendom, hvor de store investeringer allerede er foretaget, og hvor rammerne for både hestelivet og familielivet er på plads. Et sted, hvor I kan flytte direkte ind og nyde friheden, naturen og hverdagen – præcis som mange drømmer om.

Boligen fremstår lys, velholdt og indbydende med en funktionel indretning og en række væsentlige moderniseringer. Køkkenet er udskiftet i 2021 og fremstår stilrent med Quooker og Combi-system til både kogende og afkølet dansk vand. Badeværelset blev totalrenoveret i 2022, og gulvvarme i både køkken og badeværelse bidrager til en høj komfort. I 2023 er der desuden installeret en moderne brændeovn, som både spreder varme og skaber hygge.

Boligen rummer 121 m², men potentialet stopper langt fra her. Taget blev udskiftet i 2012, og samtidig blev den store tagetage gjort klar til fremtidig udnyttelse. I dag er blot 18 m² indrettet, mens resten af tagetagen giver en sjælden mulighed for at skabe markant flere boligkvadratmeter – hvad enten drømmen er flere værelser, en separat forældreafdeling, hjemmekontor eller en stor opholdsstue med udsigt over det åbne landskab.

Når dagens arbejde i stalden er overstået, fortsætter oplevelsen udenfor. Den store træterrasse vender ud mod en smukt anlagt, parklignende have, hvor blomster, gamle træer og frugtbuske skaber en stemning, der indbyder til ro og fordybelse. Her kan I plukke æbler, pærer, valnødder, figner, ribs, solbær og meget mere fra egen have, mens hestene græsser fredeligt på foldene i baggrunden.

Selvom ejendommen ligger omgivet af fred, natur og åbne vidder, er hverdagen aldrig langt væk. Idestrup ligger blot få minutter fra adressen med skole, daginstitution, indkøb, idrætsfaciliteter og et aktivt lokalsamfund. Elkenøre Strand kan nås på få minutter – både i bil og til hest – og indbyder til skønne rideture, gåture og badeture året rundt. Samtidig er der kun ca. 15 minutters kørsel til Nykøbing Falster, hvor et bredt udvalg af butikker, caféer, kulturtilbud og øvrige faciliteter venter.

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Grunden



Grunden



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Ejendommen



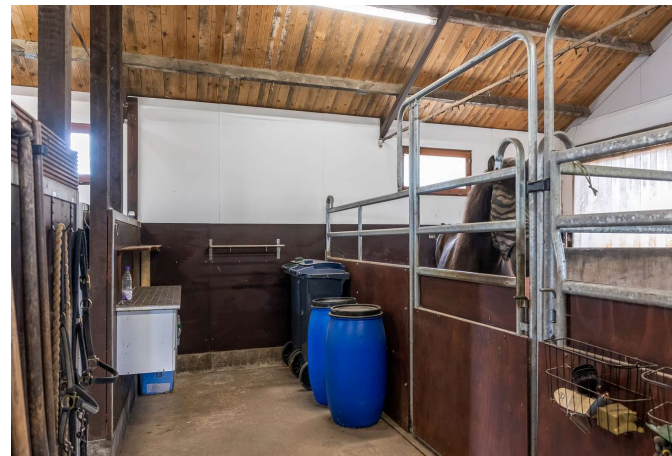
Maskinhus



Løstdriftsstald



Hestestald



Hestestald



Ejendommen

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Ejendommen



Indkørsel



Have



Have med drivhus



Hestefold



Garage

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Integreret udhus



Integreret udhus



Entre



Køkken



Køkken



Udsigt køkken

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Stue



Stue



Spisestue



Værelse stueetage



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Værelse



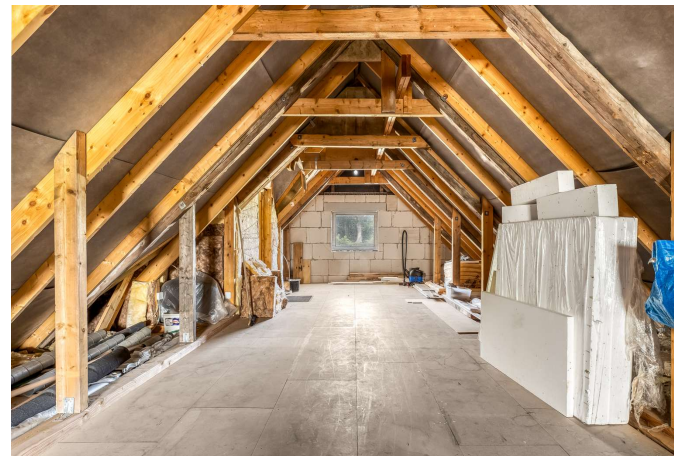
Værelse



Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Uudnyttet tagetage



Uudnyttet tagetage

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

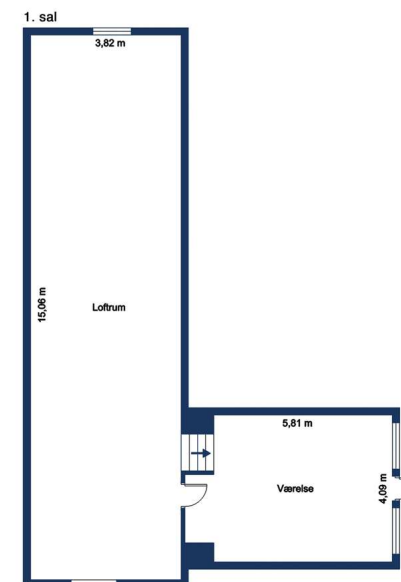
Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



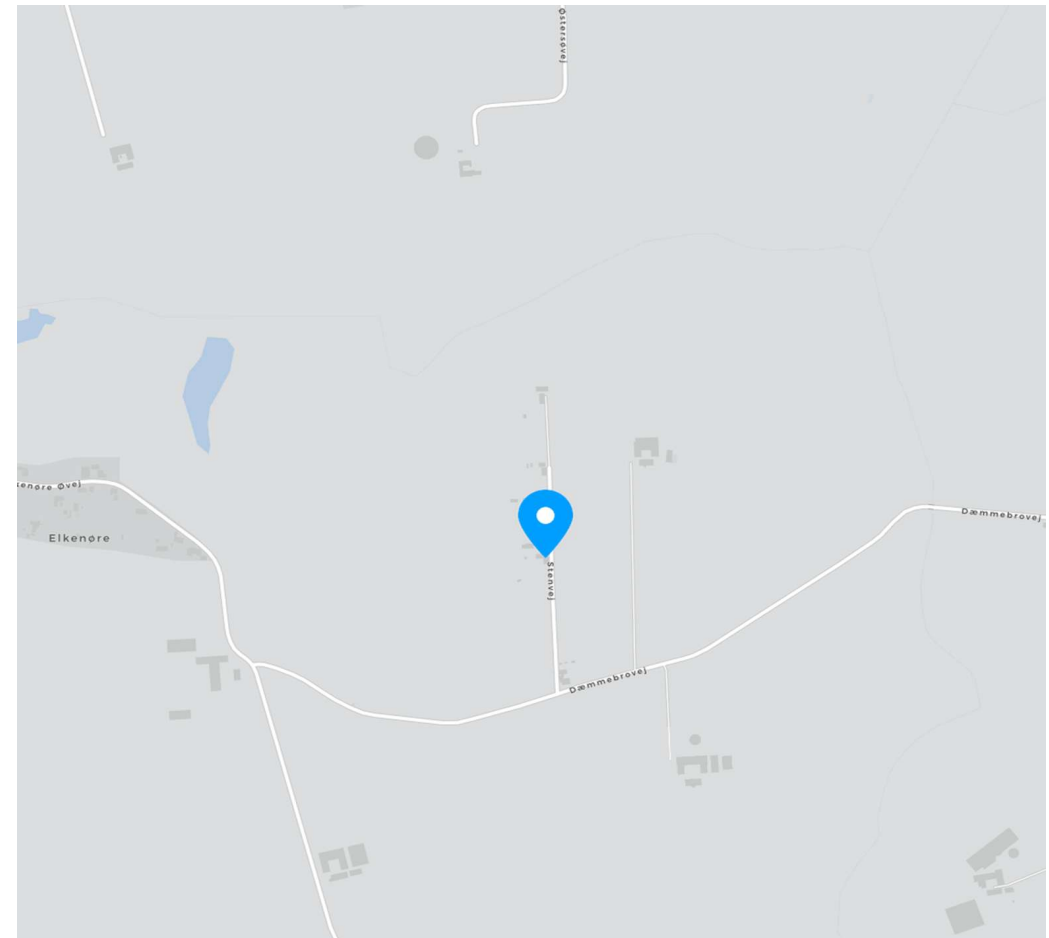
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026



Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 12 Elkenøre By, Idestrup m.fl.
BFE-nr.: 1348977
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1900/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 850.000
Grundværdi: 352.200
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.720.000
Grundlag for grundskyld: 440.960

Arealer**

Grundareal: 2,4701 ha
- heraf vej 684 m²
Boligareal i alt: 121 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 24 m²
Udhus: 84 m²
Carport: 42 m²
Udhus: 46 m²
Drivhus (IKKE godkendt på BBR): 12 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. : 31.07.2026 -
- Nr. 1: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Samsung), Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Køleskab (Ikea), Quooker og Cube

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det oplyses endvidere:

Købesummensfordeling ved køb af landbrugsejendom:
Ved afgivelse af købstilbud på ejendommen skal tilbudsprisen indeholde et forslag til fordeling af købesummen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENE-RE:

Der findes brændeovn eller pejseindsats 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/pejseindsatsen 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. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

Ejerudgifter:

Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgs-und Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

Spildevandsplaner:

Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil afholdes af køber.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger seneste årsforbrug 2742,89 kWh, derudover bruges der ca. 3 paller biobrændsel.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
 Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.772
Grundskyld	kr.	7.011
Renovation	kr.	3.758
Skorstensfejning ansl.	kr.	661
Husforsikring inkl. drift og indbo	kr.	14.658
Tømningsbidrag ansl.	kr.	896

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
I alt	kr.	2.210.050

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 35.756

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.011 md. / 144.131 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.573 md. / 114.874 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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Stenvej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6002980
Ejerudgift/md.: kr. 2.980

Dato: 31.07.2026

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 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 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

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Der oplyses følgende: Idestrup vandværk

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
12 - Elkenøre By, Idestrup	1,2207 ha	351 m ²
11 - Elkenøre By, Idestrup	1,2494 ha	333 m ²
Areal i alt	2,4701 ha	684 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Stenvej 1 - Fritliggende enfamiliehus	1900/1983	121 m ²	121 m ²
Nr. 2 - Stenvej 1 - Udhus	2000	84 m ²	
Nr. 3 - Stenvej 1 - Carport	1986	42 m ²	
Nr. 4 - Stenvej 1 - Udhus	2010	46 m ²	
Nr. 5 - Stenvej 1 - Drivhus (IKKE godkendt på BBR)		12 m ²	
Bygningsareal i alt		305 m ²	121 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Gjensidige

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Stenvej 1 - Fritliggende enfamiliehus	Svamp, Insekt, Rørskade

Øvrige bemærkninger:

Sælgers pris på husforsikring er inkl. drift og indboforsikring.

Vand

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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

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