

REAL



Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	985.000	Værelser	4
Ejerudgift	895	Grund m2	742
Byggeår/ombygget	1946/1958	Energimærke	D

Sagsnr. **6002973**

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: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På Nybyvej 28 får du en fritliggende ejendom, der både egner sig perfekt som helårsbolig og som flexbolig.

Huset ligger midt i det åbne landskab på Midtfalster, omgivet af marker hele vejen rundt og med skovbryn få hundrede meter fra ejendommen. Her er en helt særlig ro, hvor du hver dag kan følge årstidernes skiften på markerne, se råvildt i aftenskumringen og nyde de mest betagende solnedgange, der farver himlen i varme orange nuancer. Alligevel er hverdagen praktisk indrettet: Der er kun ca. 10 minutters kørsel til Nykøbing F., og herfra er der ikke langt til indkøb, skole og station i Eskilstrup. Motorvejen mod Rødby og København nås efter cirka 5 km. Hannenov Statsskov ligger kun få minutter fra huset, og du har desuden både Virket Lyng og skovbørnehaven Søruphus i nærområdet.

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: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026

Boligen rummer ca. 134 m² og opleves lys og imødekommende. I stueplan bliver du mødt af en entré/hall med trappe til førstesalen og videre adgang til et moderniseret køkken med god bordplads og lille spiseplads, hvor man nemt samles til dagens hurtige måltider. Herfra er der adgang til et rummeligt bryggers med vaskefaciliteter og masser af plads til hverdagens praktiske opbevaring. Husets hjerte er den store stue, hvor der både er plads til langt spisebord og stor sofagrube, og hvor de store vinduer trækker udsigten til markerne helt ind i rummet. Den hyggelige brændeovn sørger for ekstra varme og stemning i de kølige måneder. I stueplan findes desuden et badeværelse med badekar og de originale, charmerende blå fliser samt adgang til et fyrrum. Fra stuen er der udgang til en dejlig, lys udestue på omkring 18 m², som nærmest fungerer som et ekstra opholdsrum det meste af året og giver første parket til naturen udenfor.

På første sal venter en repos, tre gode værelser og endnu et badeværelse. Indretningen giver fine muligheder, uanset om du drømmer om børneværelser, kontor og gæsteværelse til helårsbrug, eller om huset primært skal fungere som flexbolig med plads til familie og venner i weekender og ferier.

Udenfor er grunden anlagt enkelt med græs og hæk, så haven er nem at passe, og foran huset er der rigelig plads til parkering til biler, trailer og måske en campingvogn. Et udhus på ca. 27 m² samt overdækning giver yderligere plads til brænde, cykler og haveredskaber.

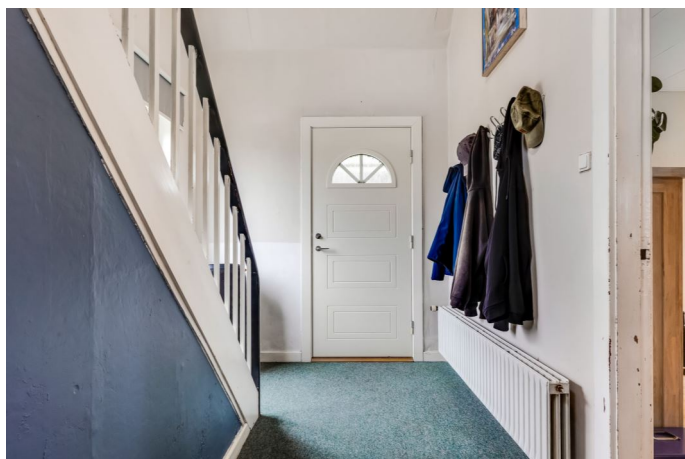
Ejendommen har energimærke D, solpaneler på taget, opvarmning med olie og fibernet tilsluttet, så du er sikret en stabil og hurtig internetforbindelse – ideelt, hvis du vil kombinere hjemmearbejde med landlig idyl, eller hvis flexboligen også skal kunne bruges til lidt arbejde på afstand.

Nybyvej 28 er kort sagt et sted, hvor du får følelsen af at være langt ude på landet, men stadig har byen og infrastrukturen lige inden for rækkevidde – en sjælden kombination af udsigt, ro og funktionel bolig, der kan bruges præcis, som dit liv og dine drømme kræver det.

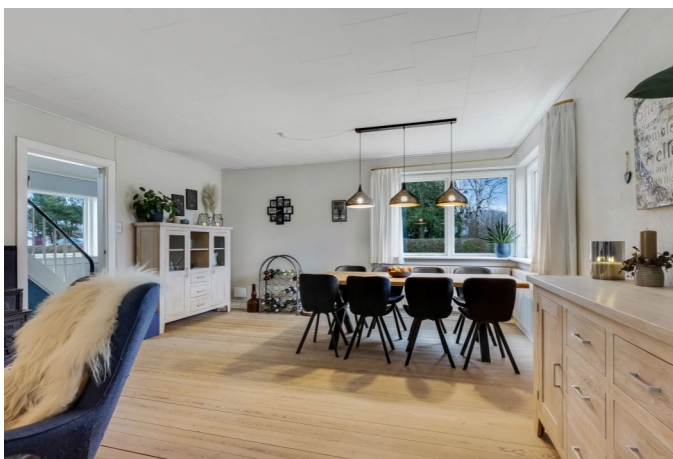
Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026



Gang



Alrum



Alrum



Udestue



Køkken



Badeværelse

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup

Kontantpris: kr. 985.000

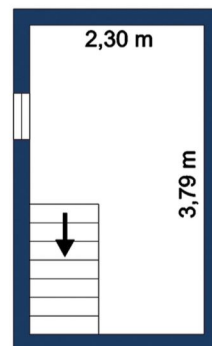
Sagsnr.: 6002973

Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026

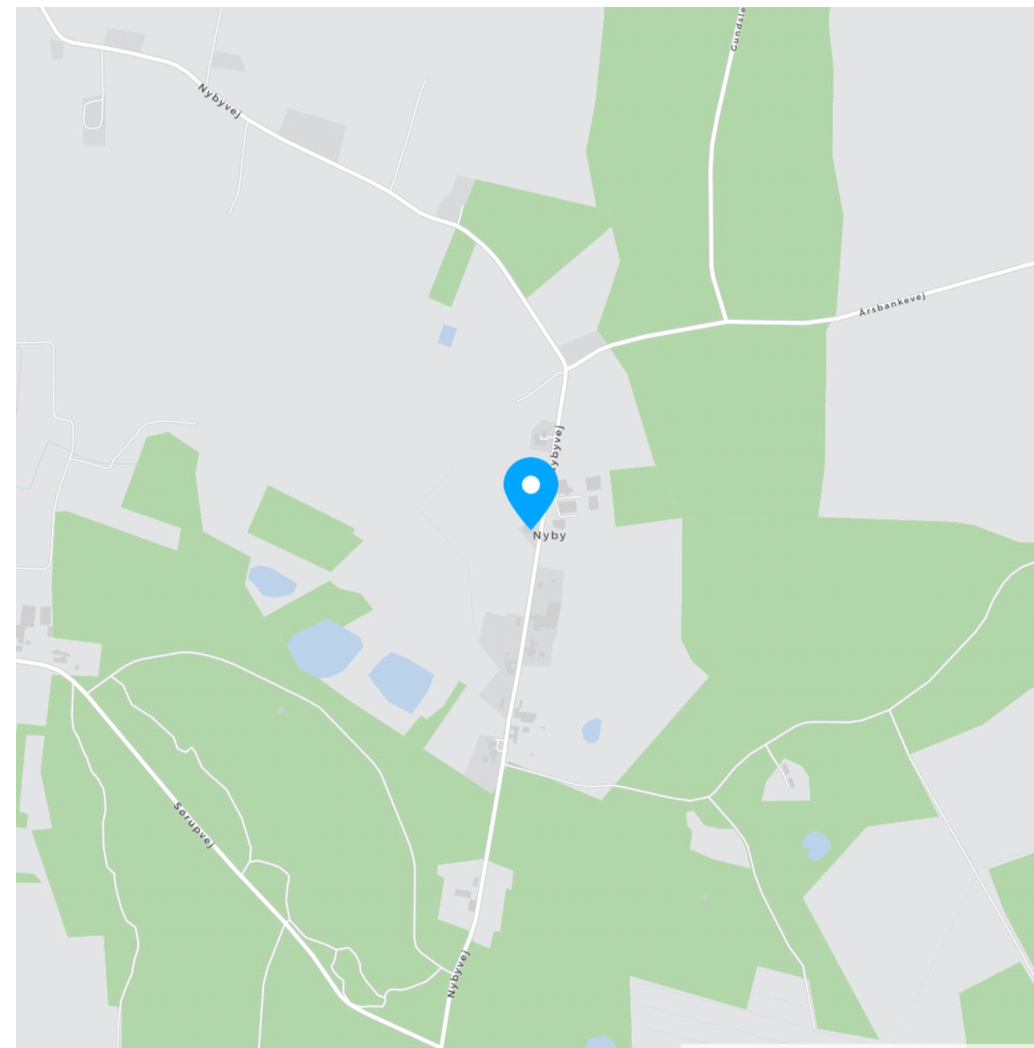


Kælderplan



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	18 b Ovstrup By, Eskilstrup
BFE-nr.:	3117230
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Eskilstrup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Hustank
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1946/1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	517.000 kr.
Grundværdi:	148.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	413.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	118.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	742 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	43 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	9 m ²
Udhus (dog 11 m2 godkendt på BBR):	27 m ²
18 m ²	
Udestue (IKKE godkendt på BBR):	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

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: 517.000 kr.
Grundværdi: 148.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 413.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 118.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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):
Leonard induktion, emhætte, Junker ovn, Bosch opvaskemaskine, Progress køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 1.500,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger oplyser at bruge ca. 1.500 liter olie årligt til en værdi af ca. 22.000 kr.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

Ejerudgifter:

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

BBR-arealer:

Udestue 18 m²: Bygningen er ikke anført i BBR.
Udhus 27 m²: 11 m² er anført i BBR.
Beboelse: Tagetage stemmer ikke overens med BBR. Arealerne er større end angivet.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

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.

Kendte fejl og mangler:

Sælger oplyser, at vandhanen over badekarret er vanskelig at åbne, og at vandmængden er reduceret. Dette vurderes formentlig at skyldes manglende brug og behov for afkalkning.



Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.109	Kontantpris/udbetaling	kr.	985.000
Husforsikring	kr.	5	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.510
Tømning af hustank, ansl.	kr.	1.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Skorstensfejer ansl.	kr.	1.322	I alt	kr.	1.003.360
Rottebekæmpelse 2026	kr.	157			
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Foreløbig grundskyld 2026	kr.	1.883	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

10.735

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 5.351 md./ 64.208 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.340 md./ 52.077 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: 29.01.2026
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: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 895

Dato: 29.01.2026

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	758.015	758.015	757.271	DKK	1,5	58.355	16,00	2,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

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.