



REAL

Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	8.953
Kontantpris	325.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	210		

Sagsnr. **6002610**

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 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 210

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om at bygge nyt, men er kræsen med beliggenheden? Så læs videre... for her kommer en helt unik mulighed!

Ønsker familien at bo på landet med skøn udsigt over markerne, men samtidig gerne vil have kort til skole og sportsfaciliteter, så er der her en enestående mulighed.

Her får I 8.953 m2 grund hvor der er mulighed for at holde dyr eller plante vinstokke og i det hele taget leve livet. Der er kort til motorvej E47, så København kan nås på en time og 15 minutter i bil, men der er også kort til stationen, så man kan tage toget, hvis det passer bedre til jer. Dette er en unik mulighed for at skabe sig helt specielt sted, hvor en ny bolig kan kombineres med naturen, pragtfuld udsigt, og har I børn er der kun 3,4 km til Eskilstrup skole og børnehave.

Grunden ligger i området Eskilstrup på Falster, der er en hyggelig lille stationsby, med et super foreningsliv, der byder på gymnastik, fodbold, badminton for de sportslige, spejdere for dem der helst vil naturen, men også et aktivt amatørteater "Gøglertruppen". Der er hyggeligt i Eskilstrup, og omegnens skønne natur med smukke skove, Borremosen og meget mere er perfekt hvis du vil bo fredeligt og uden stress i hverdagen. Ligeledes er der kort til Nykøbing by, som har alt fra gågade med gode butikker og lækre restauranter.

For mange år siden - lå der et hus på grunden, hvorfor der er betalt tilslutning til el. Jorden er god og frugtbar og fremstår i dag med grantræer. Guldborgsund Kommune har givet forhåndstilsagn til landzonetilladelse i forbindelse med nyopførsel af ejendom.

Vil I gerne bo i harmoni med naturen, have rigtig god plads på jeres grund og bygge jeres energivelige drømmebolig – så har I fundet stedet!

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.

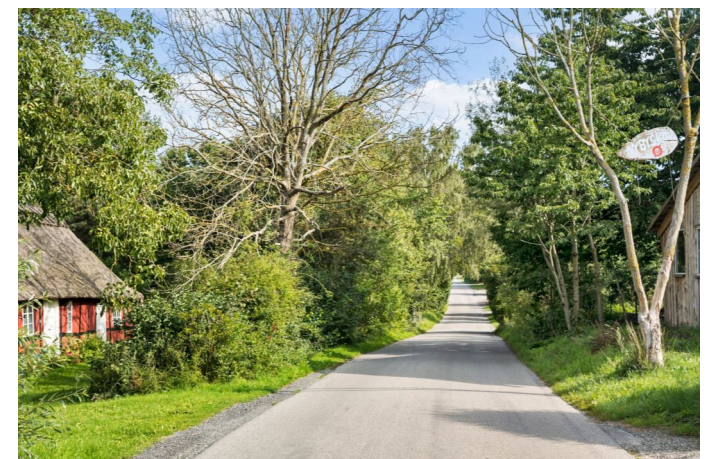
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maria Nordal Jensen

Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 210

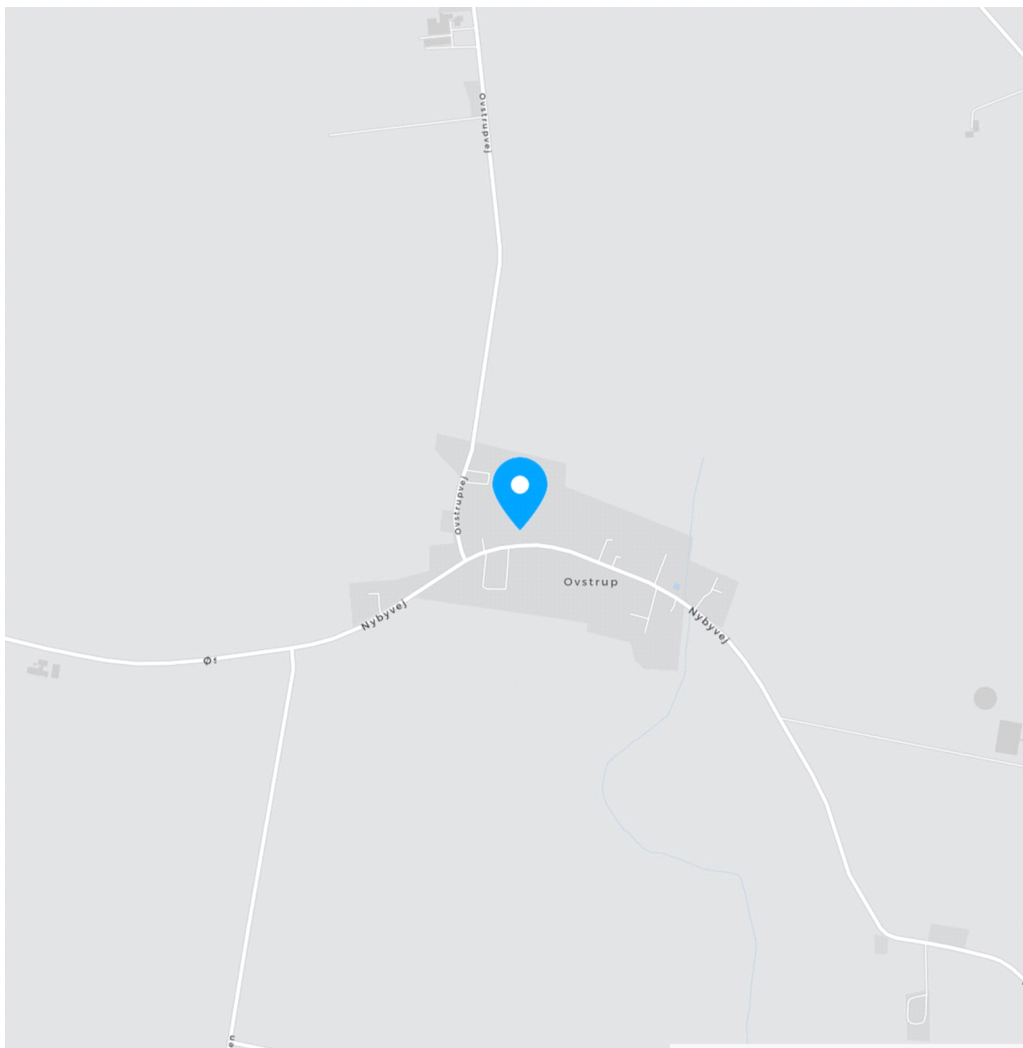
Dato: 31.01.2026



Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 210

Dato: 31.01.2026





Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 210

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 6 h Ovstrup By, Eskilstrup m.fl.
BFE-nr.: 3117247
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig
Kloak: Kan tilsluttes Guldborgsund Forsyning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Grundværdi: 155.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 155.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 8.953 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 210

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

El : Der er betalt tilslutningsbidrag på 25 ampere til matriklen.
Spildevandsplan for matriklerne : FNØ02C - skal spildevandskloakeret til Guldborgsund Forsyning (kun afledes spildevand), overfladevand skal afledes på egne grund via faskine eller andet.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgssopstillingen.



Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 210

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.505	Kontantpris/udbetaling	kr.	325.000
Rottebekæmpelse 2023	kr.	19	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
			I alt	kr.	341.350
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		2.524			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.913 md./ 22.962 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.524 md./ 18.283 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: 31.01.2026
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.



Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 210

Dato: 31.01.2026

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:

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.