



REAL

Møllevej 22, Flintinge, 4891 Toreby L

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	95
Kontant	450.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.024	Grund m ²	2.630
Byggeår	1900		

Sagsnr. **6002995**

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: Møllevej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026



Landlig ejendom med gårdmiljø og stort potentiale

På Møllevej 22 i Flintinge finder man denne ældre landejendom, der ligger fredeligt placeret i naturskønne omgivelser med udsigt over det åbne landskab. Her får man ro, luft og masser af plads omkring sig – ideelt for dem, der ønsker et fristed væk fra byens travlhed.

Ejendommen er beliggende i det hyggelige landsbysamfund Flintinge, hvor den landlige atmosfære og de åbne marker præger området. Samtidig er der kort afstand til Nykøbing Falster, hvor man finder et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, skoler, kulturtilbud og offentlig transport. Området er kendt for sin rolige stemning og smukke natur med gode muligheder for gåture, cykling og friluftsliv.

Ejendommen består af et klassisk stuehus med tilhørende længer og udbygninger, der tilsammen danner et hyggeligt gårdmiljø omkring en lukket gårdsplads.

Boligen rummer 95 m² bolig og er opført i 1900. Huset indeholder blandt andet køkken, stue, badeværelse samt flere værelser. Planløsningen giver mulighed for at indrette boligen efter egne ønsker, og for den rette køber er der gode muligheder for at skabe en hyggelig bolig med masser af charme.

Ejendommen fremstår generelt i ældre stand og må forventes at kræve modernisering og istandsættelse, men netop dette giver samtidig en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg på ejendommen.

Grunden udgør 2.630 m², hvilket giver god plads til have, køkkenhave eller andre udendørs aktiviteter.

Til ejendommen hører desuden flere udbygninger med mange anvendelsesmuligheder:

- Udhus/længe: ca. 126 m²
- Udhus/længe: ca. 144 m²
- Garage: ca. 45 m²

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: Møllevvej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026



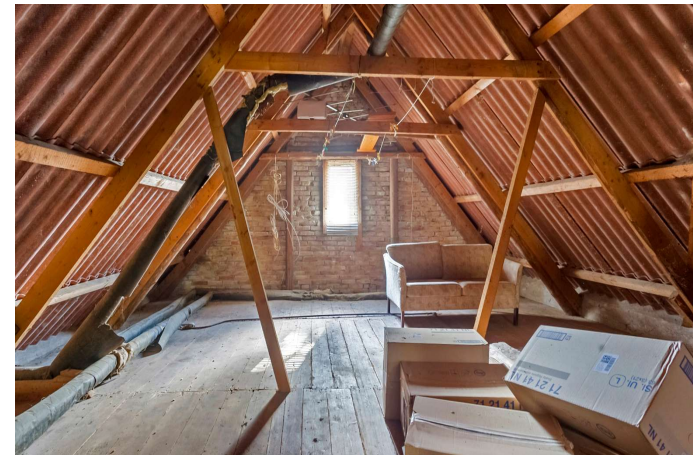
Værelse



Værelse



Køkken



Værelse

Adresse: Møllevvej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026



Ejendommen



Værelse



Værelse

Adresse: Møllevej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026



Stueplan

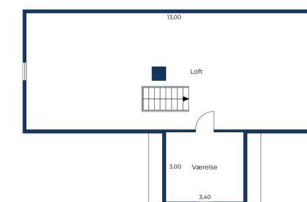


Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



1. sal



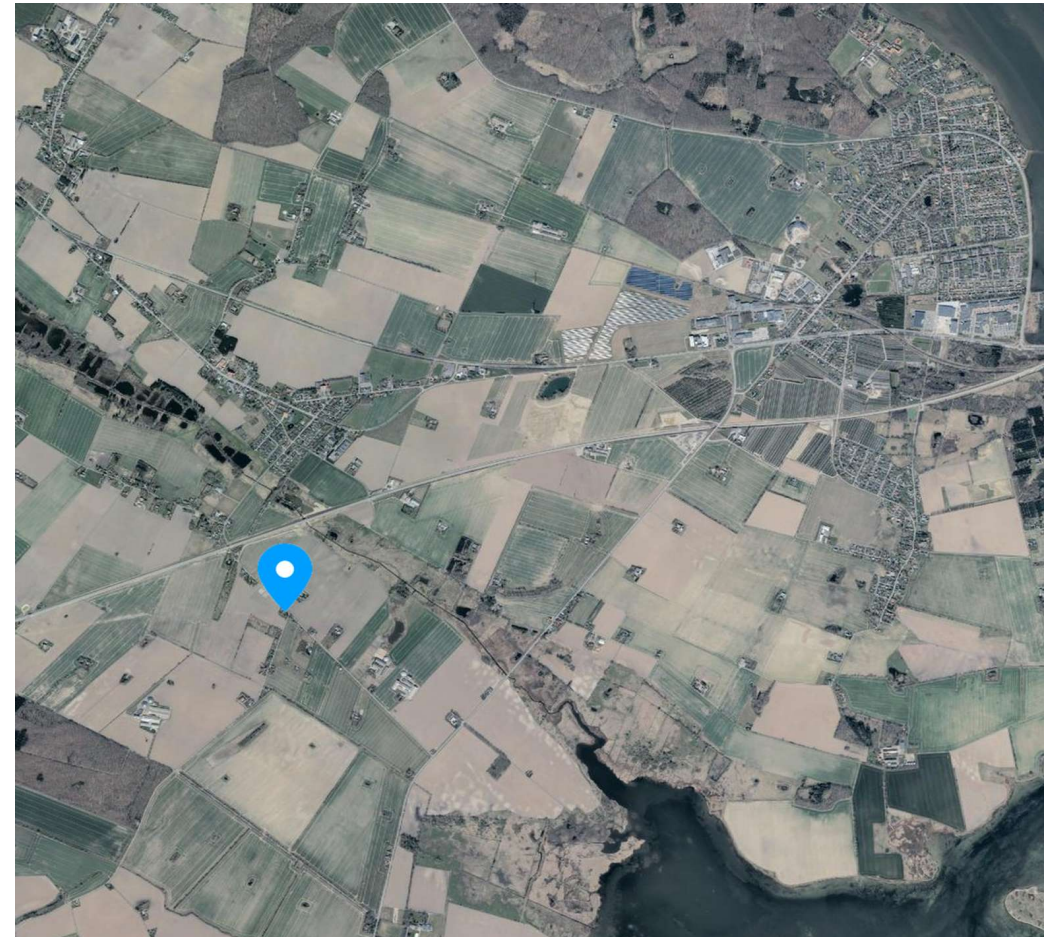
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Dato: 22.03.2026



REAL



Adresse: Møllevej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 45a Flintinge By, Toreby
BFE-nr.: 3086876
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: OBS OLIEFYR VIRKER IKKE
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 856.000
Grundværdi: 232.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 684.800
Grundlag for grundskyld: 185.600

Arealer**

Grundareal: 2.630 m²
Boligareal i alt: 95 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 126 m²
Udhus: 144 m²
Garage: 45 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

, (Medfølger uden ansvar for effekt og stand.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllevej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Ejendommen kan formentlig kun brandforsikres indtil den er istandsat.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn skal udskiftes:

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.

Dødsbo:

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:

1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat eller ejendomsmægler med erhvervsforsikring.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.
3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rentgjort og ryddet for effekter.

Oliefyr - virker ikke:

Køber skal bekoste og sørger for ny varmekilde til ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: OBS OLIEFYR VIRKER IKKE

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

BEMÆRK OLIEFYRET VIRKER IKKE.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Møllevej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
 Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
 Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.492	Kontantpris	kr.	450.000
Grundskyld	kr.	2.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Rottebekæmpelse 2026 ansl.	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.510
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	465.060
Brandforsikring sælgers	kr.	1.931	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.	12.283		

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 2.434 md. / 29.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.959 md. / 23.509 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Møllevej 22, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002995
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 22.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.