

REAL



Blommestien 17, 4872 Idestrup

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	284
Kontant	4.695.000	Værelser	9
Ejerudgift	5.075	Grund m ²	2.961
Byggeår	2007		

Sagsnr. **6003069**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmæglerne.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: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026



20 personers luksussommerhus med pool, spa og dokumenteret stærk udlejning

På Blommestien 17 udbydes et imponerende og særdeles velindrettet luksussommerhus, hvor der er tænkt på både komfort, kvalitet og oplevelser for hele familien. Her får I et sommerhus, der kan danne rammen om skønne ferier året rundt – og samtidig har en dokumenteret stærk profil som udlejningsejendom.

Sommerhuset udlejes via Novasol/Dansommer til 20 personers sommerhus og køber indtræder i den eksisterende aftale. Dermed overtages en veletableret udlejningsmodel med attraktive indtægter. Årsopgørelserne viser samlede beløb til ejer på kr. 451.773,66 i 2024, kr. 488.689,88 i 2023 og kr. 552.971,30 i 2022. Beløbene består af lejeindtægt samt afregning for el, opvarmning, vand og eventuel rengøring. Dette på trods af at det ikke er fuldt udlejet, så her er potentiale til mere!

Sommerhuset ligger dejligt ugeneret på en stor grund på 2.961 m² for enden af en lille stikvej. Her er masser af luft omkring huset, åbne grønne arealer og god plads til udlev, leg og afslapning. Den store græsplæne, den rummelige fliseterrasse og de rolige omgivelser giver en skøn ferieoplevelse fra første øjeblik. I indkørslen er der god plads til flere biler, og ejendommens placering giver en privat og fredelig stemning.

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: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026

Velkommen indenfor

Indenfor mødes man af et lyst og indbydende køkken/alrum med loft til kip, flotte træbeklædte vægge og lofter samt et dejligt lysindfald fra både vinduer og ovenlysvinduer. Rummet er husets naturlige samlingspunkt med stort spiseområde, sofahjørne, brændeovn og et funktionelt køkken med god bord- og skabsplads. Her er der rig mulighed for at samle familie og gæster om både madlavning, hyggelige middage og afslappede feriedage.

Huset er indrettet med hele syv værelser, 4 badeværelser og to hemse, så der er rigtig god plads til mange overnattende gæster. Planløsningen er gennemtænkt, så både store familier, vennegrupper og udlejningsgæster kan være her på en behagelig måde.

En af husets helt store attraktioner er den lyse poolafdeling med stor swimmingpool, rutsjebane, spa og direkte adgang til sauna. Her kan børn og voksne nyde vand, varme og wellness uanset årstid. Netop kombinationen af pool, spa og sauna gør huset særligt attraktivt – både til egne ferier og til udlejning i de kolde måneder.

Dertil kommer et stort aktivitetsrum, hvor der er lagt op til mange timers underholdning med blandt andet billard, bordtennis, airhockey og dart. Sammen med poolafdelingen giver det huset en stærk helårsappel, hvor dårligt vejr aldrig bliver en begrænsning for en god ferieoplevelse.

Udendørs fortsætter de gode rammer med store opholdsarealer, overdækket terrassemiljø, plads til havemøbler, leg på plænen og hyggelige sommeraftener. Den store grund og de åbne omgivelser giver en sjælden ro og privathed, samtidig med at huset ligger attraktivt i forhold til områdets strand- og ferieoplevelser.

Blommestien 17 ligger ca. 1.000 meter fra den smukke Sildestrup Strand med brede sandstrande og skønt kystmiljø. Derudover er der kort afstand til indkøb og Marielyst Torv med butikker, caféer, restauranter og feriestemning.

Sommerhuset er opført i gode og slidstærke materialer og fremstår som et solidt feriehus med mange praktiske kvaliteter. Det er ekstraisoleret, har gulvvarme overalt og er forsynet med solcelleanlæg. Huset sælges med komplet inventar og udstyr og er dermed klar til fortsat brug og udlejning.

Blommestien 17 er et oplagt valg for køberen, der ønsker et stort og indbydende sommerhus med masser af aktivitetsmuligheder, høj komfort og et veldokumenteret udlejningspotentiale.

Et luksuriøst helårssommerhus med pool, spa, sauna, aktivitetsrum og en skøn ugeneret beliggenhed nær Sildestrup Strand, hvor familien kan få glæde af en god investering.

Adresse: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026



Køkken alrum



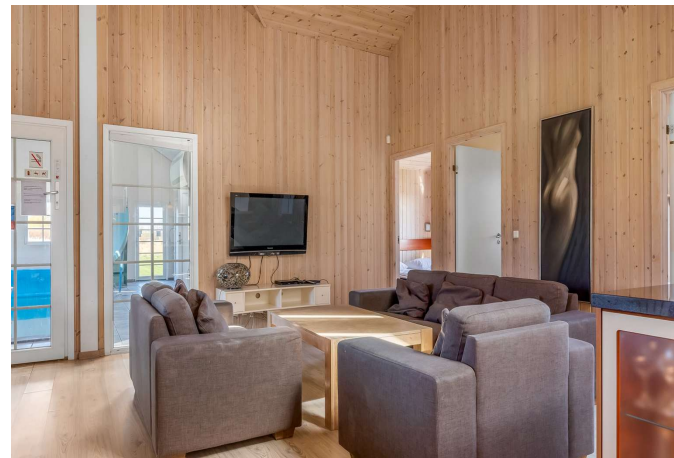
Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue

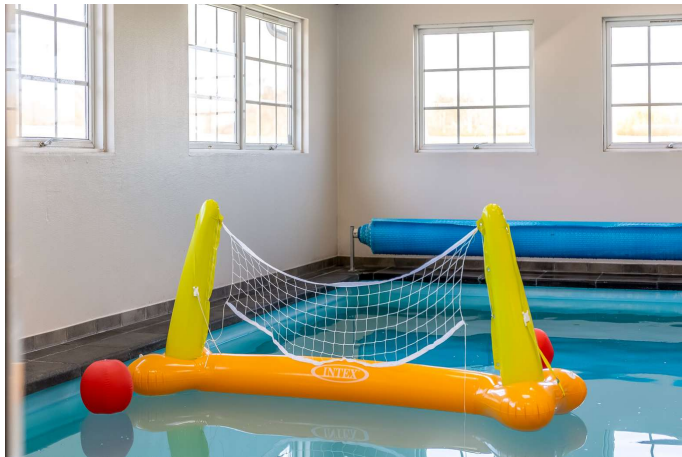


Poolrum

Adresse: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

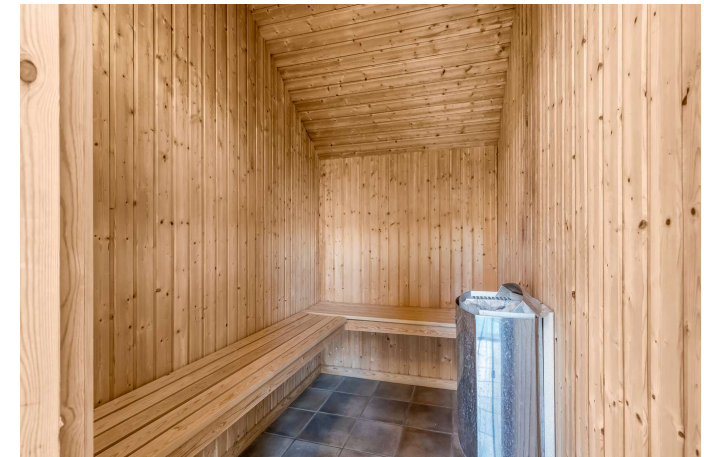
Dato: 05.05.2026



Poolrum



Poolrum



Sauna



Aktivitetsrum



Aktivitetsrum

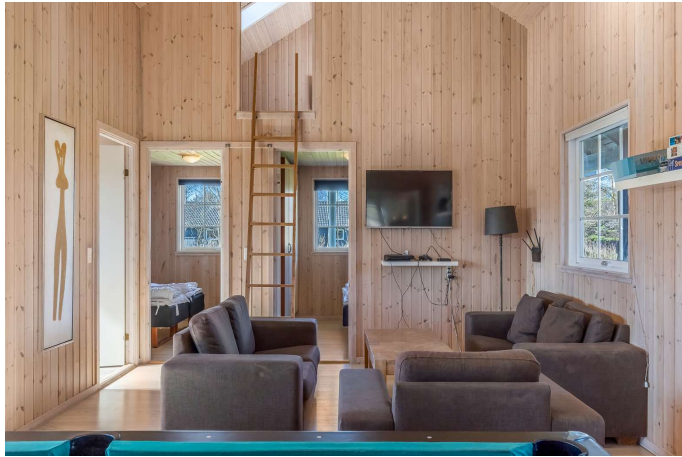


Hems

Adresse: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026



Aktivitetsrum



7 Soveværelser i sommerhuset



Soveværelse



4 Badeværelser i sommerhuset



Terrasse



Facade

Adresse: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 23fc Bøtø Nor, Idestrup
BFE-nr.: 10034140
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 5.861.000
Grundværdi: 1.573.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.688.800
Grundlag for grundskyld: 1.258.400

Arealer**

Grundareal: 2.961 m²
Boligareal i alt: 284 m²

Øvrige arealer:

** 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. 1: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 2: 10.10.2006 - Lokalplan 67,
- Nr. 4: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Planer

Kommuneplan MARI S7 - Sommerhusområde syd for Sildestrup Øvej
Lokalplan SYD 67 - sommerhusområde ved Sildestrup Øvej og Stovby Ringvej på Marielyst

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Sælger oplyser at der bruges ca. 3500 L. olie årligt.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.913	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	20.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation 2026	kr.	8.245	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Husforsikring (sælgers nuværende præmie)	kr.	6.082	I alt	kr.	4.737.550
Skorstensfejder	kr.	870			
Grundejerforeningen 2025	kr.	336	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Pumpefond 2025	kr.	400			
Vejbidrag 2025	kr.	1.050			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.904			

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: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 5: hovedstol kr. 435.100

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Dige-/pumpelaug

Navn: Sildestrup Strand grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja

Vejlaug

Navn: Sildestrup Strand grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja

Grundejerforening

Navn: Sildestrup Strand grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Sildestrup Strand Grundejerforening

Der er pligt til medlemskab af grundejerforeningen. Foreningens dokumenter kan hentes på deres hjemmeside: <https://sildestrupstrand.dk/>
Grundejerforeningen står ligeledes for opkrævningen til tvunget pumpefond og vejbidrag (alle beløb er medtaget i ejerudgifter i salgsoptillingen).

Udlejningsaftale

Sommerhuset udlejes via Novasol/Dansommer og køber indtræder i aftalen.

Årsopgørelse for sæson 2024 for sommerhuset:

Leje til ejer kr. 362.664,00
El kr. 23.011,06
Opvarmning kr. 51.009,30
Vand kr. 15.089,30
I alt kr. til ejer 451.773,66

Årsopgørelse for sæson 2023 for sommerhuset:

Leje til ejer kr. 391.584,00
El kr. 19.616,48
Opvarmning kr. 63.390,20
Vand kr. 9.899,20
Rengøring kr. 4.200,00
I alt kr. til ejer 488.689,88

Årsopgørelse for sæson 2022 for sommerhuset:

Leje til ejer: 505.134,00
El kr. 9.729,90
Opvarmning kr. 14.605,00
Vand kr. 3.902,40
Rengøring kr. 19.600,00



Adresse: Blommestien 17, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 6003069
Ejerudgift/md.: kr. 5.075

Dato: 05.05.2026

I alt til ejer kr. 552.971,30

Elladestander

Sælger oplyser at der er installeret elladestander på ejendommen. Det oplyses endvidere at den medfølger i handlen.

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.