

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.364	Grund m ²	1.000
Byggeår	1964	Energimærke	D

Sagsnr. **6003086**

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: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026



Udsigt til marker, lave udgifter og en hverdag i roligt tempo i skønne Tingsted.

Her bor I midt i den skønne falsterske natur, hvor udsigten til åbne marker nærmest virker uendelig, og hvor stilheden kun afbrydes af fuglesang, vinden i træerne og måske et venligt vrinsk fra naboernes heste.

Tingsted er et hyggeligt og aktivt lokalsamfund med kort afstand til både skov, natur og Nordbyskolen, som nemt nås på cykel. Samtidig er der kun få minutters kørsel til Nykøbing F., hvor I finder alt fra indkøb og caféer til kultur og fritidsaktiviteter.

Selve boligen er på 100 veludnyttede kvadratmeter og fremstår lys, indbydende og lige til at flytte ind i. Hertil kommer 42 m² kælder, som i dag fungerer perfekt som bryggers og opbevaringsplads – de kvadratmeter, man altid bliver glad for at have, når hverdagens praktiske ting skal gemmes lidt af vejen.

Husets hjerte er uden tvivl det nyere køkken, der fremstår moderne, stilrent og med god arbejdsplads til både hverdagsmad og gæstemiddage. Herfra er der åben forbindelse til den store stue, hvor lyset strømmer ind gennem de brede vinduespartier. Det er et rum, der inviterer til både lange søndagsmorgener, hyggelige filmaftener og store familiefødselsdage.

Og så er der udsigten.

For mens mange taler om "udsigt til grønne områder", får I her den ægte vare. Fra stuen og terrassen kan blikket vandre ud over marker, træer og det smukke landskab, som skifter karakter med årstiderne.

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: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026

Boligen rummer desuden 2 gode værelser, som kan anvendes som soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse – alt efter behov. Badeværelset er pænt moderniseret med lyse materialer og en rummelig bruseniche.

til marker og høje varmeregninger ud med en varmepumpe, der passer på økonomien, så bør I opleve Hullebækvej 18. Her er det nemt at falde til – og svært at få lyst til at flytte igen.

Udenfor fortsætter de gode oplevelser. Haven er overskuelig og nem at holde, men samtidig stor nok til både leg, afslapning og grønne projekter. Her finder I blandt andet højbede, drivhus og gode muligheder for at dyrke egne grøntsager, hvis drømmen om selvforsyning skulle gemme sig et sted mellem tomaterne og krydderurterne.

Den overdækkede terrasse bliver hurtigt et favoritsted. Her kan grillsæsonen strækkes langt ud over sommermånederne, og skulle en dansk sommerdag finde på at sende en byge forbi, kan I blot blive siddende med kaffekoppen og nyde udsigten.

Til ejendommen hører også en 39 m² carport med tilhørende skur, så både bil, cykler, haveredskaber og alt det andet får en naturlig plads.

Driftsøkonomien er samtidig noget, der vil få mange boligkøbere til at spærre øjnene op. Ejendommen opvarmes med luft-til-vand-varmepumpe, og sælger oplyser, at det samlede årlige forbrug til varme, almindelig husholdningsstrøm samt opladning af elbil kun udgør cirka 19.000 kr. Det er ikke hver dag, man finder en bolig med så beskedne energiudgifter. Energimærket er D.

Hullebækvej 18 er derfor et oplagt valg for jer, der ønsker en nem og overskuelig bolig med lave driftsomkostninger, moderne rammer og en beliggenhed, hvor naturen bliver en del af hverdagen.

Kort sagt: Hvis I drømmer om at bytte trafikstøj ud med fuglesang, naboens larm ud med udsigt

Adresse: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue med udgang til overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026



Entre/gang



Værelse



Værelse



Badeværelse



Kælder (bryggers)



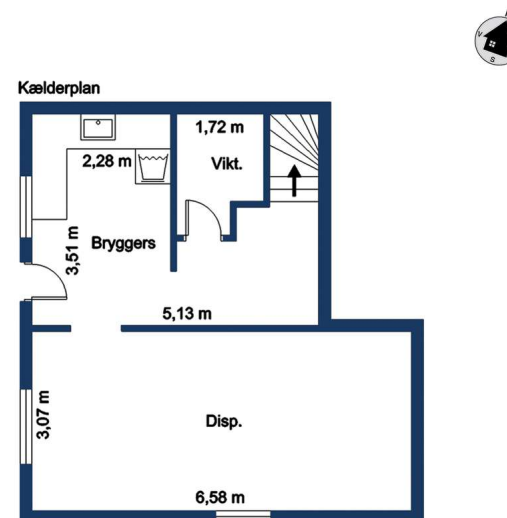
Kælder



Adresse: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

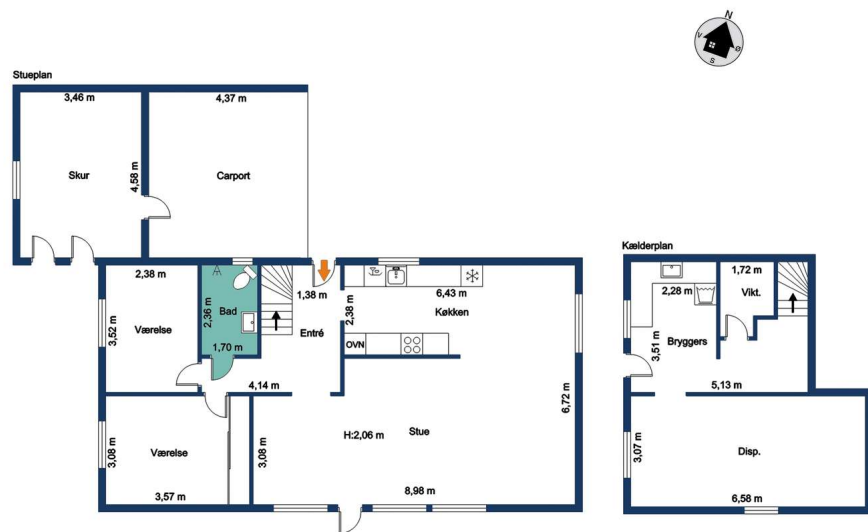
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

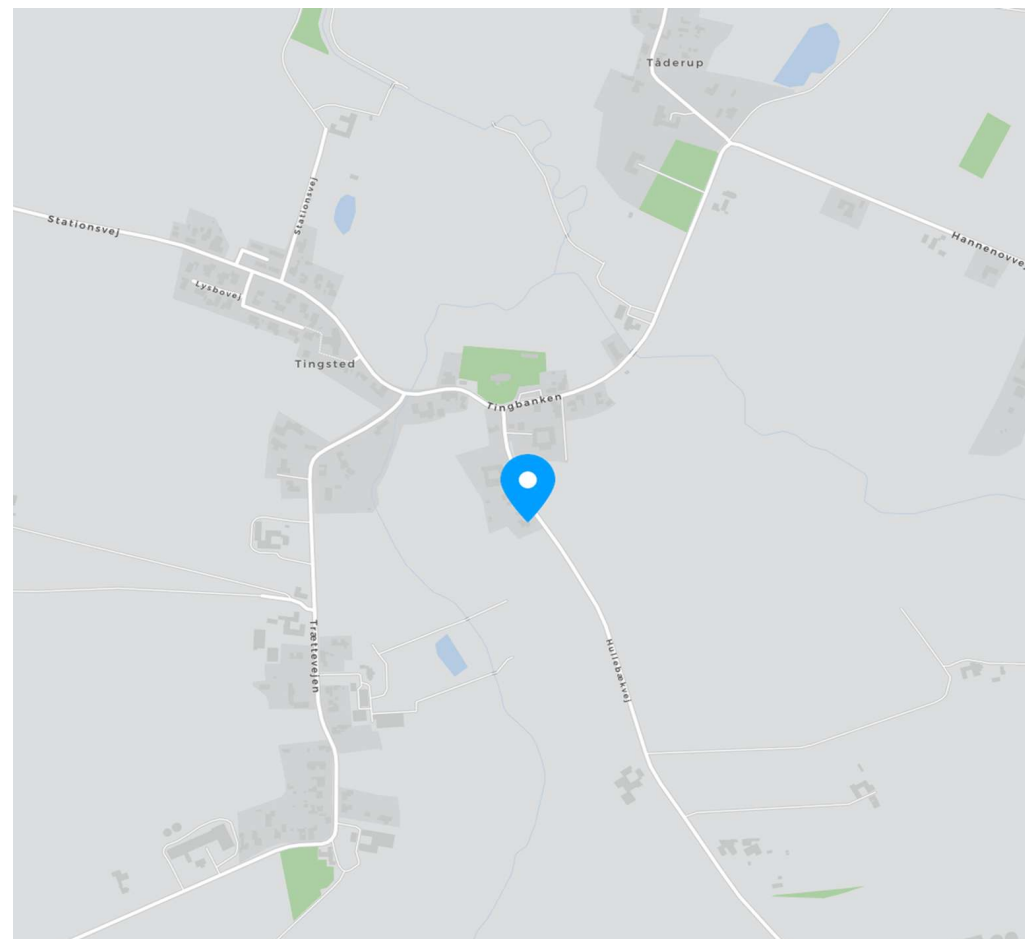
Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 21 Tingsted By, Tingsted
BFE-nr.: 3123150
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 854.000
Grundværdi: 231.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 683.200
Grundlag for grundskyld: 184.800

Arealer**

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 42 m²
Carport: 39 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

Kommuneplan NYKF BE1 - Afgrænset landsby - Tingsted

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens , 2023), Kogeplade (Wasco, 2019), Emhætte (Thermex, 2026), Køleskab (Elektrolux, 2019)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Elladestander

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.017 Forbrug: 12.499 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årligt varmeforbrug er inkl. husholdningsstrøm og opladning af bil for hele 2025.

Vand: Alment 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.484	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring ansl.	kr.	6.000	I alt	kr.	1.210.801
Rottebekæmpelse	kr.	184	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberråd giver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.365			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.554 md. / 78.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.222 md. / 62.668 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: 01.06.2026

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: Hullebækvej 18, Tingsted, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6003086
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 23.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 811.000
Nr. 2: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.