



REAL

## Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>162</b> |
| Kontantpris      | <b>495.000</b>       | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.255</b>         | Grund m2    | <b>787</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1920/2002</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **6002880**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://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](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

**REAL**

Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



## Beskrivelse:

Fornuftig investeringsejendom på 162 m<sup>2</sup> – stabil lejer siden 2013, sælges KUN som investering.

En klassisk murstensvilla med rødt tegltag, stor have med kig til markerne og en lejer, der har boet her siden 2013. Ejendommen er fornuftigt prissat og der skal laves lidt småting – mest i kategorien finpudsning/overflader – hvilket giver jer et oplagt value-add-potentiale uden de store projekter.

## 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: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

---

Nøgletal:

Kontantpris: kr. 495.000,-

Leje (pt.): kr. 5.000/md.

A conto vand & renovation: kr. 800/md. (betales af lejer til ejer)

Varme & el: afregnes direkte af lejer

Indretning:

162 m<sup>2</sup> bolig + høj kælder m. bryggers og 2 disp. rum

Stueplan: stor, lys stue, køkken, gæstetoilet og et værelse

1. sal: tre værelser og badeværelse med både kar og bruseniche

Have: lukket og grøn med gode solkroge og kig til markerne

Kort sagt: En fornuftig og nem udlejningsejendom med lav administration, sikker lejeindtægt fra dag ét og mulighed for at skabe ekstra værdi med småforbedringer, den dag nuværende lejer fraflytter og ejendommen skal genudlejes eller bruges af ejer selv.

Fremvises kun til investorer der har købesummen kontant eller anden finansiering er afklaret med banken.

Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



Entre



Stue



Stue



Værelse



Køkken



Toilet

Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Have



Have

Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

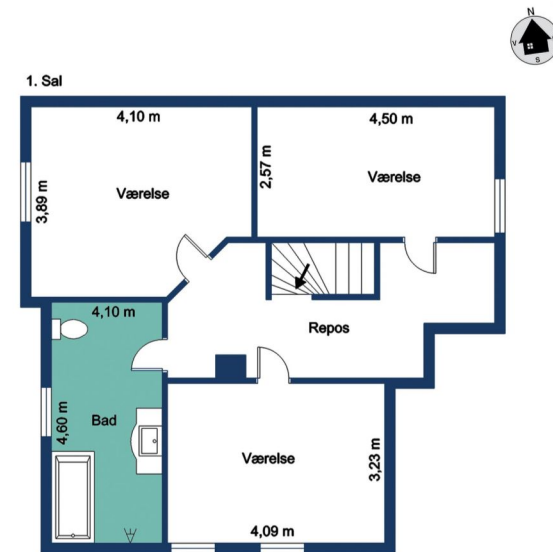
Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

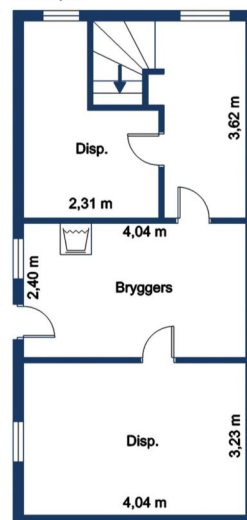
Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

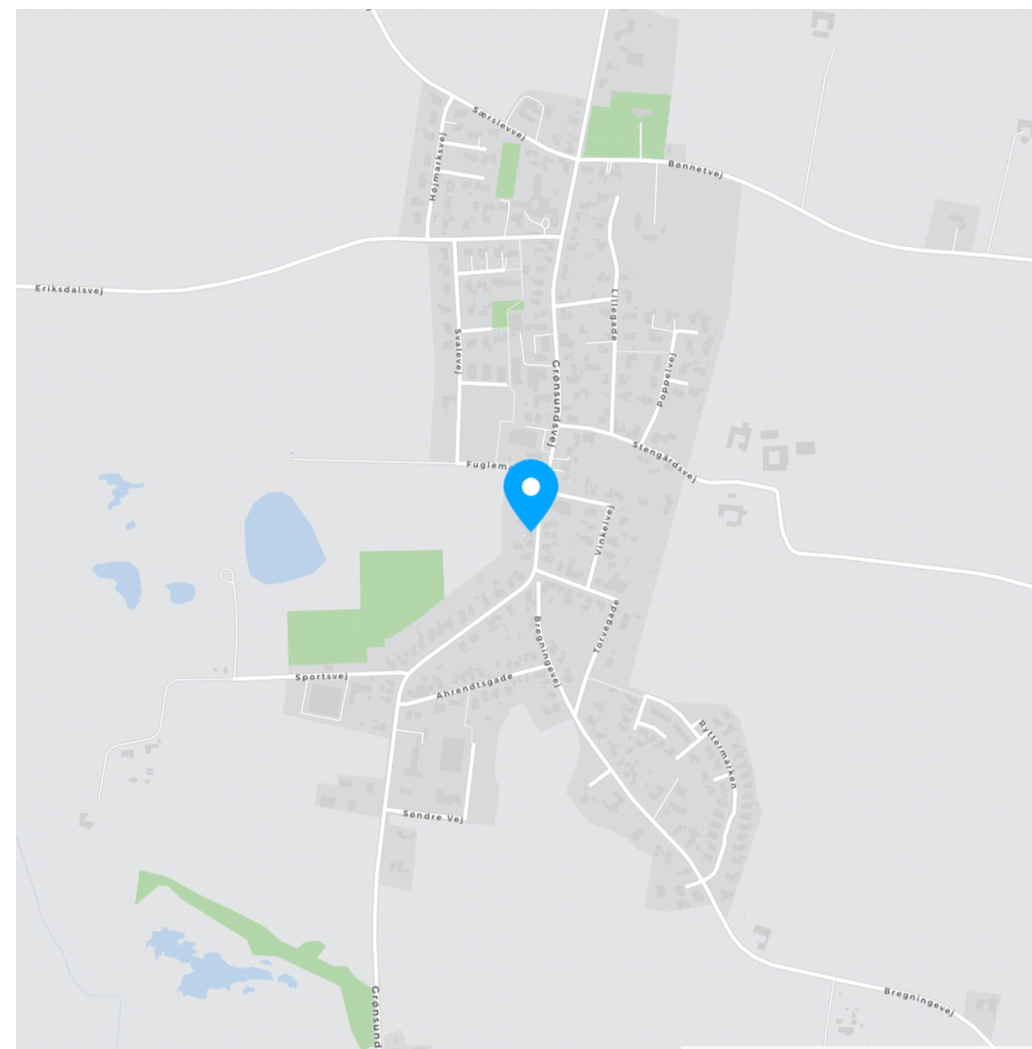
Dato: 31.01.2026

Kælderplan



REAL

Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                   |
| Kommune:            | Guldborgsund               |
| Matr.nr.:           | 6 bi Horbelev By, Horbelev |
| BFE-nr.:            | 3129253                    |
| Zonestatus:         | Byzone                     |
| Vand:               | Horbelev Vandværk          |
| Vej:                | Offentlig                  |
| Kloak:              | Separatkloakeret           |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1920/2002                  |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 787 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 162 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 56 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Kælder:         | 20 m <sup>2</sup> |

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

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 589.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 154.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 471.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 123.200 kr. |

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 13.01.1920 Dok om færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 16.03.1920 Dok om færdselsret mv  
Nr. 3 lyst d. 09.12.1977 Dok om byggelinier mv  
Nr. 4 lyst d. 09.10.1986 Dok om forpligtelser overfor Horbelev Varmeværk mv  
Nr. 5 lyst d. 12.08.1987 Lokalplan nr. B5-1 Filnavn: 30\_BA\_671  
Nr. 6 lyst d. 17.12.1997 I Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

##### **Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2025:**

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2025)  
Ejendomsværdi: 589.000 kr.  
Grundværdi: 154.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 471.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)  
Grundlag for grundskyld: 123.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

##### **Boligskat 2025:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i  
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for  
foreløbig boligbeskatning i 2025. 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):  
Emhætte Gorenje øvrige hårde hvidevarer tilhører lejer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Byzone:**

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenet., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.329 Forbrug: 22,32 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|---------------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat               | kr. | 2.403  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 495.000 |
| Husforsikring                   | kr. | 6.800  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 12.958  |
| Rottebekæmpelse 2025            | kr. | 140    | Tinglysningssafgift af skødet    | kr. | 4.850   |
| Renovation standardløsning 2025 | kr. | 3.758  | I alt                            | kr. | 512.808 |
| Foreløbig grundskyld 2025       | kr. | 1.959  |                                  |     |         |

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.

Ejerudgift i alt 1 år

15.060

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 2.723 md./ 32.679 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.208 md./ 26.491 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Grønsundsvej 339, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 6002880  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

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:

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:**

jf. den byggesagkyndige er det noteret "**Beboelse:** Kælderarealet skønnes større (ca. 40 m2 ved besigtigelsen) end de 20 m2 som er registreret på BBR"

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.