

REAL



Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.461	Grund m2	742
Byggear	1950	Energimærke	C

Sagsnr. **6002902**

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: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

Landlig idyl med masser af plads og lavt energiforbrug!

Velkommen til et hjem, hvor der er højt til himlen og udsigt til markerne.

Flintingevej 38 er en klassisk murstensvilla fra 1950 på 143 m² med 2 stuer, 3 værelser, 42 m² kælder, garage og en hyggelig have med frugttræer og overdækket terrasse.

Huset er perfekt til jer, der drømmer om landlig ro, men stadig vil have kort afstand til Toreby og Nykøbing F. Her får I det bedste af begge verdener – udsigt til kommarker og frisk luft, samtidig med at hverdagen er lige om hjørnet.

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: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025

Indenfor finder I:

En lys stue med brændeovn og udgang til den skønne overdækkede terrasse, med trappe til haven, hvor der pragtfuld udsigt over markerne – et oplagt sted til morgenkaffe eller en stille sommeraften.
Et hyggeligt lyst køkken med god plads, opvaskemaskine m.v..
Entre samt stor bagindgang/aktivitetsrum med to indgange
Renoveret flisebadeværelse med bl.a. gulvvarme
3 værelser med plads til både børn, gæster og kontor- det ene er på ca. 20 m².
Førstesalen rummer endnu en stor stue/multirum med skråvinduer og egen brændeovn – perfekt som ekstra opholdsrum, atelier eller hyggerum.
En kælder på 42 m² med bl.a. værksted, bryggers med vask og bruseplads samt udgang til have og disponible rum til opbevaring eller hobbyprojekter.

Udenfor får I en dejlig have med gamle frugttræer, plads til køkkenhave og børneleg. Garagen på 20 m² giver ekstra opbevaringsplads, og brændeskuret holder brænde tørt til vinteraftenerne foran ovnen.

Lavt forbrug: Huset opvarmes med et effektivt luft-til-vand anlæg, og sidste år lød det samlede forbrug for både varme og husholdningsstrøm på kun **13.633,83 kr.** – det er billigt at bo godt her! De fleste steder er der lækre vinduer med energiglas, som passer perfekt til husets stil.

Klassiske materialer: Mursten og tegl giver huset et tidløst udtryk og gør det robust og nemt at vedligeholde. Indenfor er der højt til loftet med pudsede hvide lofter og skønne lakerede trægulve.

Beliggenhed: Omgivet af marker og naturens ro, men med nem adgang til hverdagens nødvendigheder. Der er kort til smukt område med langdysse fra stenalderen og der er mulighed for pragtfulde gåture i området – sælger elsker at gå tur i skoven tæt ved!

Nykøbing F. centrum ligger ca. 8-9?km fra Toreby og turen med bus (Movia linje 730) tager omkring 11 minutter. Indkøb kan klares lokalt i Toreby. Ejendommen tilhører skoledistriktet SUNDskolen som ligger ca. 5 km væk.

Her får I et hjem, hvor der både er plads til familien, hverdagen og drømmene.

Adresse: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025



Entre



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Entre

Adresse: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025



Værelse



1. sal



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Disponibelt rum

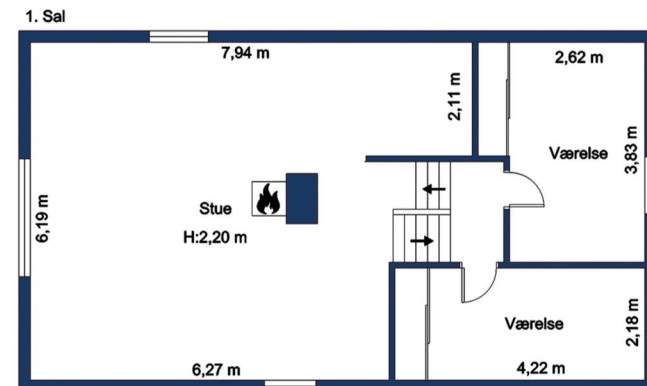
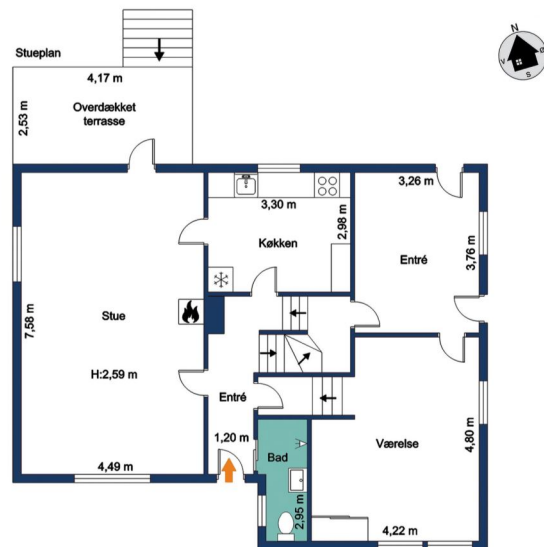


Bryggers

Adresse: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

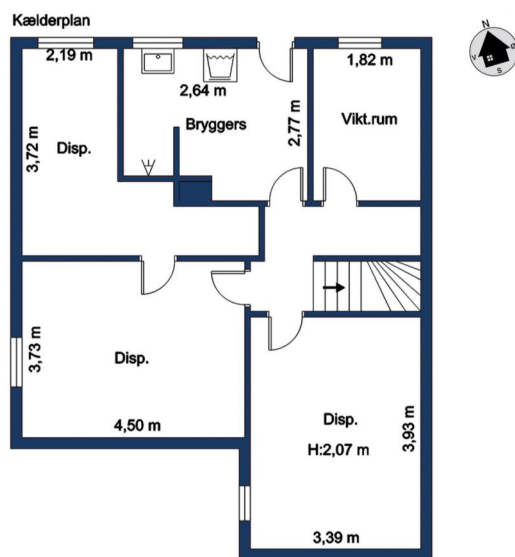
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

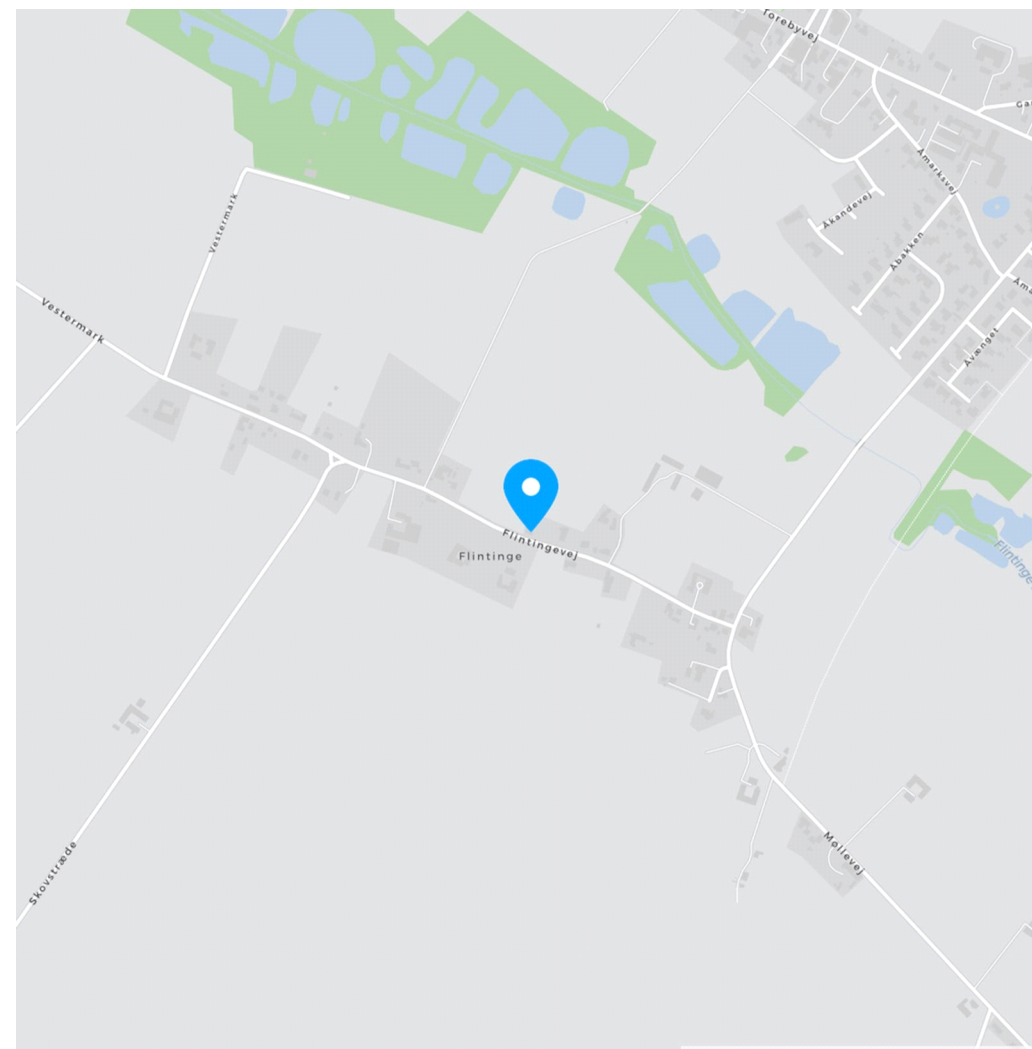
Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	76 b Flintinge By, Toreby
BFE-nr.:	3086910
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Østlolland Vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeanstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	823.000 kr.
Grundværdi:	193.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	658.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	154.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	742 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m ²
Overdækket areal:	10 m ²
Garage:	20 m ²
Brændeskur:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

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: 823.000 kr.
Grundværdi: 193.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 658.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 154.400 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):
Ovn AEG, køleskab Wasco, emhætte Bosch, vaskemaskine Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.634 Forbrug: 6.647,04 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Årligt varmemeforbrug er inkl. husholdningsstrøm for hele 2024.

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.358	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Husforsikring	kr.	7.149	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Skorstensfejning ansl.	kr.	661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Rottebekæmpelse 2025	kr.	157	I alt	kr.	913.858
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	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.		
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	2.455			

Ejerudgift i alt 1 år 17.538

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.893 md./ 58.720 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.896 md./ 46.750 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 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: 25.09.2025
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: Flintingevej 38, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002902
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 30.09.2025

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

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 erhvervsejendomme 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.