



REAL

Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	699.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.197	Grund m2	613
Byggear/ombygget	1900/1986	Energimærke	F

Sagsnr. **6002474**

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: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Fristed ved Orehoved Skov – perfekt til weekend og hverdag

Velkommen til Orehoved – den lille havneby med ro på, frisk luft fra Storstrømmen og nem adgang til både Nørre Alslev, motorvejen med København og resten af Falster. Her får I en bolig, der kan det hele: masser af plads, praktiske løsninger til hverdagen og en planløsning, der er lige så fleksibel som jeres behov.

Huset – lyst, funktionelt og klar til hverdagsliv

I træder ind til et lyst køkken-alrum som husets naturlige samlingspunkt. Her er en stor ø med god arbejdsplads og fin plads til lektier, madlavning og gæster i samme ombæring. Alrummet ligger i åben forbindelse med opholdsstuen, så I får et dejligt, sammenhængende opholdsrum med udgang til den overdækkede terrasse – perfekt til grill året rundt og lange sommeraftener i læ.

Stueplan rummer desuden:

et rummeligt badeværelse med dobbeltvask og walk-in bruseniche

et praktisk rum til vaskemaskinen.

et disponibelt rum til opbevaring

Førstesalen byder på **to meget store rum** – oplagte som forældreafdeling, børneværelser, hjemmekontor eller tv-stue – plus et lille gæste-WC. Har I brug for flere værelser, er der gode muligheder for at opdele et af de store rum.

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: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026

Opvarmning:

Huset opvarmes med el og der er el gulvvarme i køkken/alrum, stue og badeværelse.

Der er el radiatorer på værelserne på 1. sal. Derudover er der en træpilleovn som hyggelig og økonomisk supplerende varmekilde placeret i stuen.

Ude – plads uden bøv!

Stor, flisebelagt gårdsplads med masser af parkering til biler, cykler og trailer. Længs facaden ligger den overdækkede terrasse, der forlænger sæsonen, og de overskuelige udearealer giver jer mere fritid og mindre havearbejde. Der er også lille udhus til alt det praktiske.

Bonus: Forhåndsgodkendt flexbolig

Kommunen har givet forhåndsgodkendelse til flexbolig, så huset er oplagt både som fritidsbolig, et billigt helårshus – eller som udlejningsejendom for jer, der tænker i investering.

Om området

Lige omkring Orehoved finder I Orehoved Skov – et fredfyldt skovområde med gamle træer, små gravhøje og rigt dyreliv. Skoven ligger helt ude ved Smålandsfarvandet. Det er et oplagt sted til gåture året rundt.

Vil I bade, er den nærmeste rigtige badestrand **Ore Strand** ved Stubbekøbing (kort køretur). Her er lavvandet, fint til børn og med både sand og sten.

Grønnevejen 1, er kort sagt et hjem, der føles rart fra første øjeblik – og som uden besvær kan tilpasses jeres liv, uanset om drømmen er weekendfristed, fast base eller en solid udlejning.

Skal nøglerne være jeres?

Adresse: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026



Badeværelse



Entre



Vaskerum



Værelse/stue



Værelse/stue

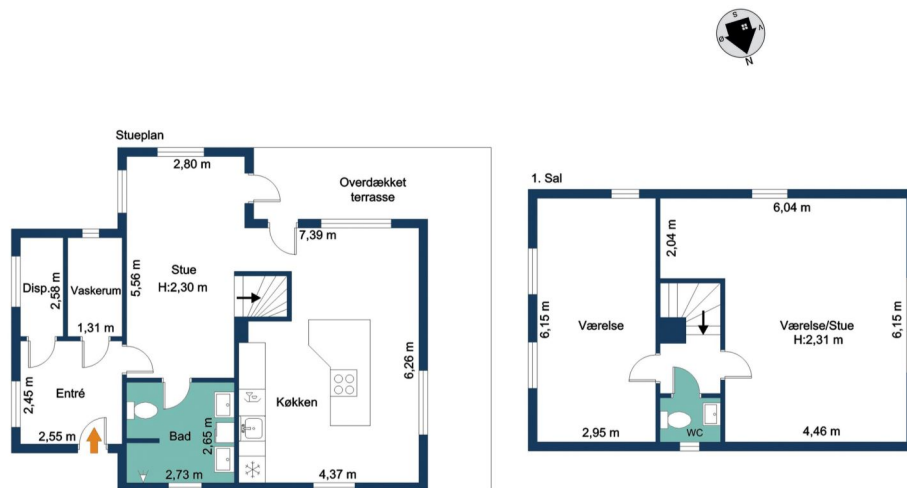


Toilet

Adresse: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

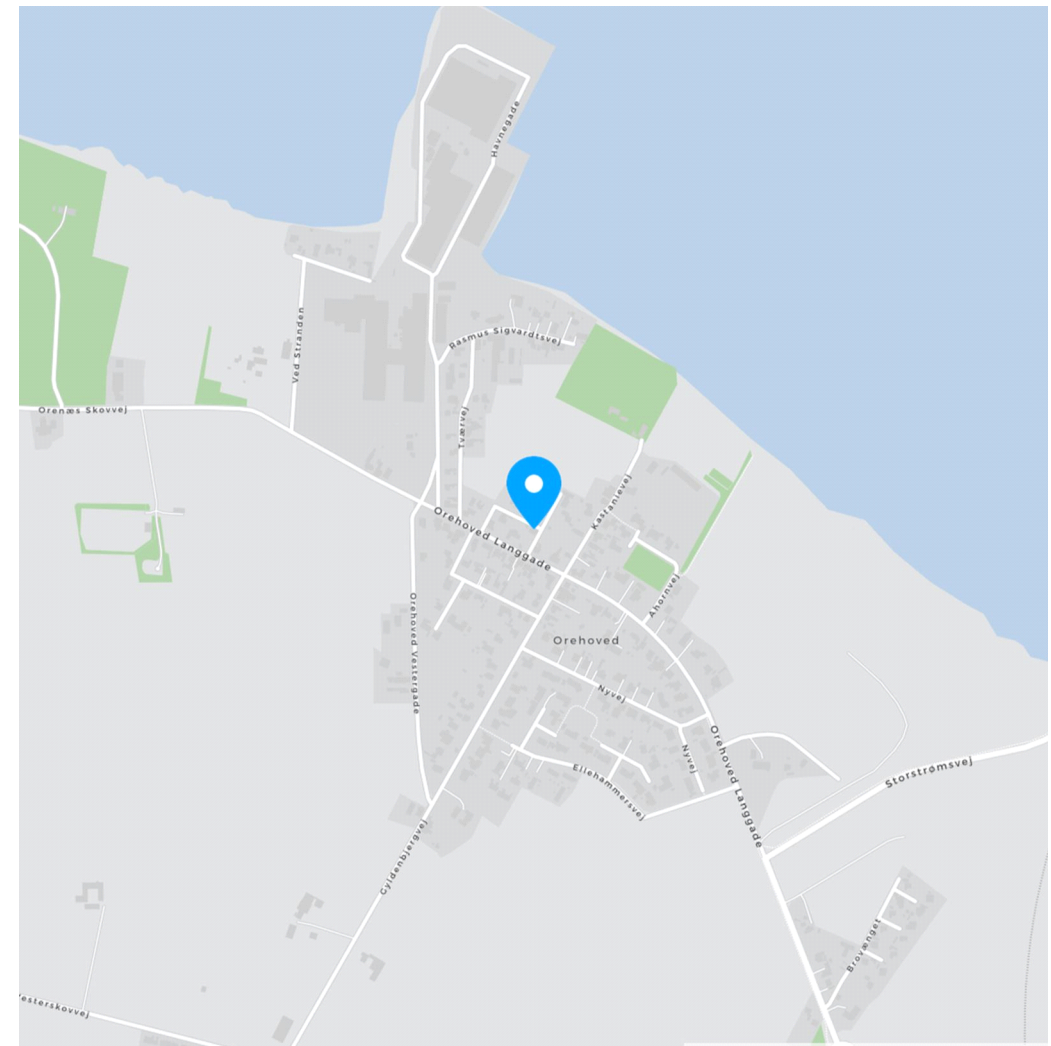
Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 7 i Orehoved By, Nr. Vedby
BFE-nr.: 3121735
Zonestatus: Byzone
Vand: Nyskole Vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Fælleskloakeret til Guldborgsund Forsyning
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1900/1986

Arealer*

Grundareal: 613 m²
- heraf vej 67 m²
Boligareal i alt: 137 m²
- heraf udnyttet tagetage: 60 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 18 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 663.000 kr.
Grundværdi: 173.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 530.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 138.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022 (er en foreløbig vurdering der ligger til grund for beregning af boligskatten 2024)
Ejendomsværdi: 663.000 kr.
Grundværdi: 173.000.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: kr. 530.400,- (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 138.400kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Køber må påregne at dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 beregnes ud fra.
Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.07.1894 lbnr. 916502-30 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 09.12.1919 lbnr. 916503-30 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

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):
Køle-/fryseskab, opvaskemaskine, ovn, keramisk kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn og brændeovn
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.

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

Energimærkning: Energimærke F. Der henvises til side 5

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.



Adresse: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.705	Kontantpris/udbetaling	kr.	699.000
Grundskyld	kr.	2.201	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Skorstensfejning	kr.	550	I alt	kr.	715.647
Rottebekæmpelse 2025 ansl.	kr.	150			
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		14.364			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.816 md./ 45.788 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.094 md./ 37.130 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: Grønnevejen 1, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 6002474
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

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

Kontantbehov ved køb:

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. Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

Energimærkning:

jf. Energimærket: Bygningen opvarmes med el. Det er monteret elradiatorer i det store rum i vaskehus og værelser på 1. sal, samt elgulvvarme i køkken / alrum, stue og badeværelse. Der er supplerende varmeforsyning i form af en træpilleovn. Ovnene er placeret i køkken / alrum / stuen.

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 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.