Østersøvej 18, 4872 Idestrup

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**163**
Kontantpris	**780.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.459**	Grund m2	**1.829**
Byggeår/ombygget	**1875/1981**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **6002851**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

Beskrivelse:

Østersøvej 18 – landlig idyl med markudsigt, stor udestue og kort vej til strand!

Beliggenheden – åbne vidder og bynær komfort

På Østersøvej bor du lige dér, hvor de bølgende marker starter øst for Idestrup. De brede himmelstrøg giver en sjælden ro. Alligevel er der kun ca. 2,5 km på cykel til byens købmand, privatskole, sportshal og daginstitution, mens Ulslev Strand ligger blot 3 km væk, og Marielyst samt Sildestrup Strand nås på under ti minutter i bil (ca. 7 km).

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup	Sagsnr.: 6002851	Dato: 13.12.2025
Kontantpris: kr. 780.000	Ejerudgift/md.: kr. 1.459	

Ejendommen – charme fra 1875, opdateret til nutiden Den præsentable gule murstensvilla med tegltag er smukt placeret bag en tæt bøgehæk. Ved ankomsten køres du ind under en overdækket carport, som leder ind til den lukkede gårdsplads. Herfra er der adgang til både boligen og et solidt udhus i forlængelse af carporten. Mod haven er der opført en isoleret, opvarmet udestue (registreret som 31 m² udestue og således ikke en del af det officielle boligareal), som forlænger sommeren langt ind i både forår og efterår.

Grunden på godt 1.800 m² føles som en privat park: gamle kastanje, birke og frugttræer kaster skygge, mens den store græsplæne indbyder til boldspil og sommerfester. Mod syd og vest støder plænen direkte op til det åbne marklandskab – helt uden naboer i sigte.

Indretningen – 157 m² fordelt på to plan

Stueplan

- Entré med klinkegulv, garderobe og adgang til et pænt badeværelse (moderniseret 2020) med regnbruser, mørke klinker og gulvvarme.

- Landligt køkken/alrum med spiseplads, kig til gårdspladsen og dekorativ spindeltrappe til 1. sal – her får du mulighed for at sætte dit eget præg og skabe det køkken, du drømmer om.

- Stor, sydvendt og opvarmet udestue fra 2010 – registreret som 31 m² udestue og derfor ikke medregnet i boligarealet – med ludbehandlet træloft, panoramavinduer på tre sider og dobbeltdør til træterrassen, som forlænger sommeren og giver plads til lange middage.

- Stor stue, hvor en stilren brændeovn skaber hygge, og dobbeltdøre til udestuen giver mulighed for ekstra plads, når venner og familie samles.

- Rummeligt forældresoveværelse med plads til både dobbeltseng og motionshjørne.

- Praktisk bryggers med vask/tørre og udgang til gårdspladsen.

1. sal

- Repos med indbygget skabsvæg og skrivebordshjørne til hjemmearbejdsplads eller leg.

- To store værelser med hyggelige skråvægge; det vestvendte værelse har kig over markerne, mens det østvendte er oplagt som gæste? eller teenageværelse.

Ekstra plads Det tidligere staldbyggeri i direkte forlængelse af carporten rummer ca. 50?m² bonusareal. Med port og støbt gulv fungerer det perfekt som garage til motorcykel, værksted eller kreativt atelier.

Derfor skal du flytte hertil Østersøvej 18 forener roen fra landejendommen med nærheden til by og strand. Her kan du lade børnene vokse op med naturen som legeplads, rulle stolen lige ud i haven, når hjemmearbejdet er ovre, og spontant smutte til stranden, når solen kalder. Kort sagt: Flyt hertil, hvis du vil have luft, lys og livskvalitet på én og samme adresse – året rundt.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 a

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 b

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 c

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 d

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 e

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 f

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

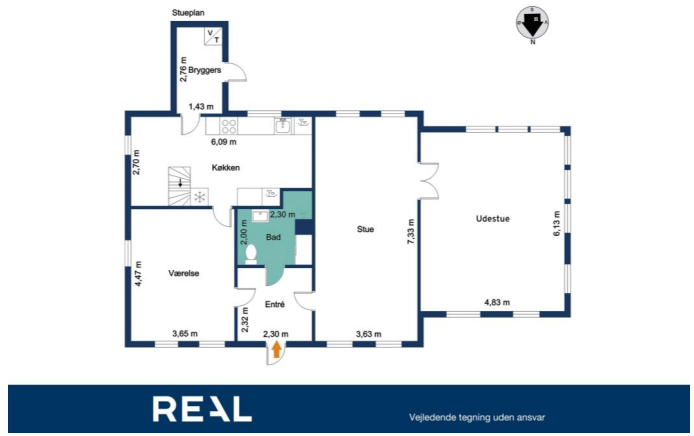
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 g

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025



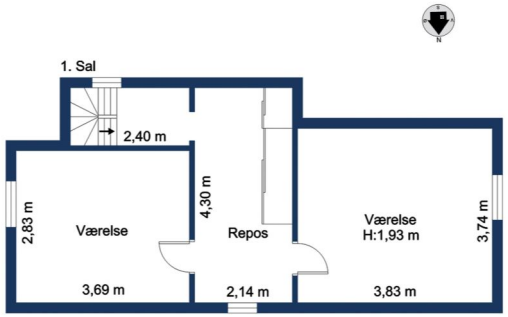
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 h

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025



REAL Vejledende tegning uden ansvar

REAL Vejledende tegning uden ansvar

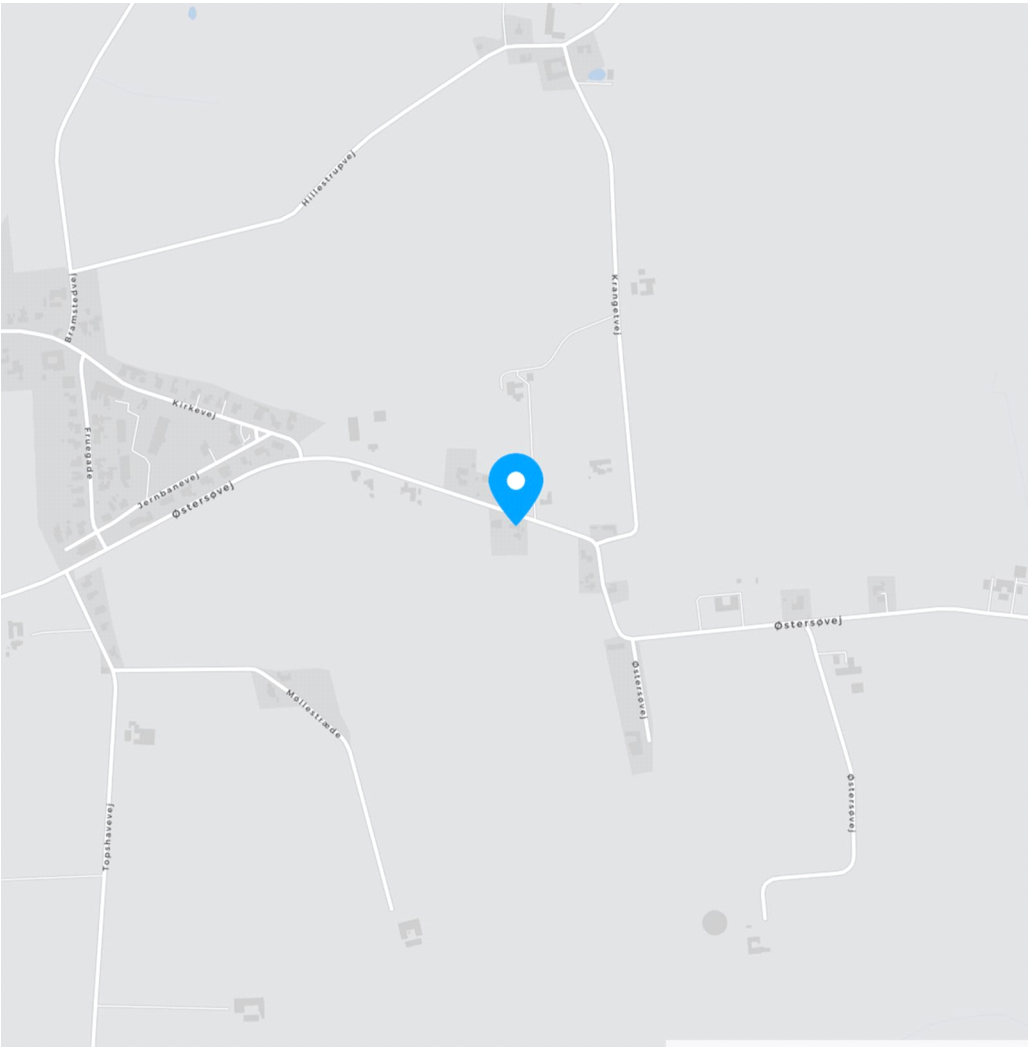
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 i

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 j

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	4 k Sdr. Ørslev By, Idestrup
BFE-nr.:	3131912
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Idestrup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1875/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	756.000 kr.
Grundværdi:	224.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	604.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	179.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.829 m²
Boligareal i alt:	163 m²
- heraf udnyttet tagetage:	37 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	8 m²
Udestue:	31 m²
Carport:	38 m²
Udhus:	100 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 17.04.1957 Dok om master 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: 756.000 kr.
Grundværdi: 224.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 604.800 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 179.200 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):
Wasco ovn, AEG opvaskemaskine, kogeplade, Wasco emhætte, Scan køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 6,00 paller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.084
Husforsikring	kr.	6.055
Tømning 2025	kr.	850
Skorstensfejning ansl. 2025	kr.	661
Rottebekæmpelse 2025	kr.	249
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	2.849
Ejerudgift i alt 1 år		17.507

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	780.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
I alt	kr.	797.992

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.266 md./ 51.191 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.400 md./ 40.795 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: 13.12.2025
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F
Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Østersøvej 18, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 780.000

Sagsnr.: 6002851
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 13.12.2025

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 relakseres 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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	583.735	583.735	562.601	DKK	1,5	47.318	15,75	3,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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.