



REAL

Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	1.050.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.289	Grund m2	1.346
Byggear	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **6002926**

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: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

Højmarksvej 14 – Velholdt kvalitetsvilla med panoramaudsigt, udestue og mulighed for flexbolig

Velkommen til Højmarksvej 14 i Horbelev – et sjældent velpasset hjem, hvor alt spiller: lyset, udsigten, planløsningen og den rolige "ah"-følelse, så snart I træder ind. I ligger samtidig perfekt i forhold til Horbelev bymidte: her får I både byen tæt på med indkøb og foreningsliv og den landlige udsigt til åbne marker lige uden for vinduerne. Huset fungerer glimrende som fast bopæl og kan anvendes som flexbolig.

Sælger er dygtig håndværker, så ikke nok med at stort set hele huset er renoveret, de udførte arbejder er samtidig i høj kvalitet!

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: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025

Inde venter 121 m² der virkelig er i orden: Et lyst, indbydende køkken med plads til morgenkaffe ved vinduet, direkte adgang til et stort og praktisk bryggers, og en rummelig stue med brede vinduespartier mod terrassen. Planløsningen er lige i skabet med tre gode værelser, pænt badeværelse med bruseniche samt separat gæste-WC. Alt fremstår ordentligt, velholdt og klar til at tage imod jer – uden lange to-do-lister. Vedligeholdelsen er meget nem med de pæne træ/alu vinduer med energiglas, tag med sorte tagsten (Ingen asbest der skal fjernes!), ligesom vindske der og udvendig beklædninger er lavet i vedligeholdelsesfrit materiale.

Husets hemmelige våben? Den 28 m² store udestue (*ikke registreret i BBR*), som forlænger sæsonen og giver første parket til naturens farveskifte. Udenfor får I en stor, solrig grund på 1.346 m², indhegnet og nem at holde, plus en generøs træterrasse til de lange sommeraftener, med pragtfuld udsigt over markerne, og hvor du kommer til at nyde de mest fantastiske solnedgange. Forhaven er flisebelagt og praktisk til trailer og gæster, og i den 44 m² store udhus/garage er der god plads til værksted, hobby og bil, selvfølgelig med el-port.

Driftsøkonomien er lige så pæn som resten af huset: Energimærke C, behagelig fjernvarme og solidt tegltag fra 2006 – kvaliteter, der mærkes i hverdagen, og bliver det for varmt er der aircondition i stuen.

Det får I:

Sjældent velholdt villa i ét plan – lige til at flytte ind i
Perfekt beliggenhed ift. Horbelev bymidte – tæt på byen og med landlig udsigt
Mulighed for flexbolig
121 m² med lys stue, lækker køkken og stort bryggers
3 indretningsvenlige værelser
Badeværelse med bruseniche + separat gæste-WC
28 m² udestue (*ikke registreret i BBR*) med vidt kig over markerne
1.346 m² stor, solrig grund og bred træterrasse
44 m² udhus/garage med værksted og carport
Energimærke C, fjernvarme og tegltag fra 2006

Her får I et hus, der føles større end tallene – med byens bekvemmeligheder inden for rækkevidde og naturens ro som daglig kulisse. Skal vi åbne døren for jer?

Adresse: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025



Entre



Køkken



Køkken



Bryggers



Stue



Stue

Adresse: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025



Udsigt fra stuen



Badeværelse



Værelse



Værelse



Terrasse med udsigt over markerne



Udestue

Adresse: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev

Kontantpris: kr. 1.050.000

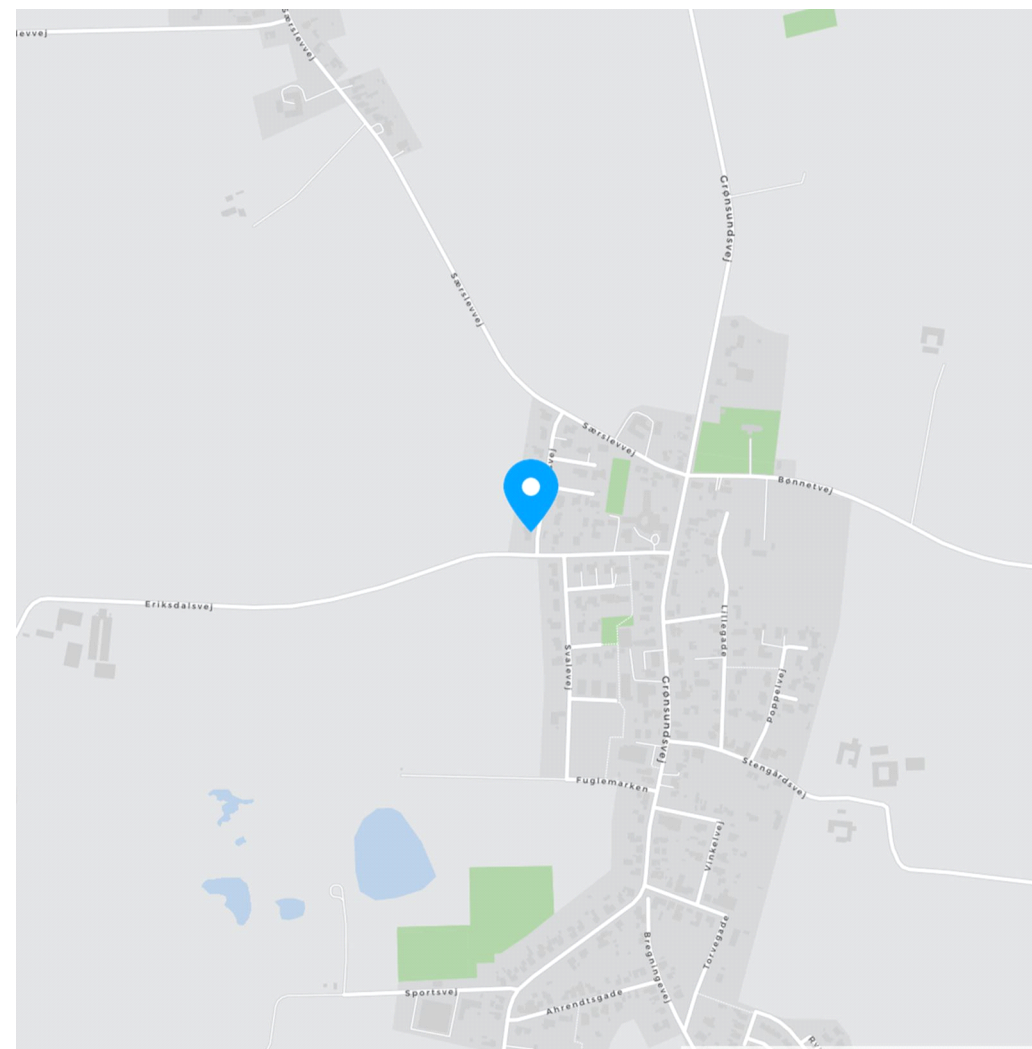
Sagsnr.: 6002926

Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025



REAL



Adresse: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	5 az Horbelev By, Horbelev
BFE-nr.:	3129154
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Horbelev Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	740.000 kr.
Grundværdi:	185.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	592.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	148.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.346 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Øvrige arealer:	
Garage/Carport (dog kun 27 m ²	44 m ²
garage registreret på BBR):	28 m ²
Udestue/overdækning (IKKE godkendt på BBR):	

* 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. 01.12.1967 Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 10.12.1986 Dok om forpl overf Horpelev varmekværk mv
Nr. 3 lyst d. 17.12.1997 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 boligsigten 2025)
Ejendomsværdi: 740.000 kr.
Grundværdi: 185.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 592.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligsigkatteregler)
Grundlag for grundskyld: 148.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligsigkatteregler)

Boligsigkat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligsigkatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligsigkatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux kogeplade, emhætte, Logik køle/fryseshab, AEG ovn, Bosch opvaskemaskine,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

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 forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

BBR-arealer:

Garage: Er registreret ned 27 m2 i BBR - er dog 44 m2 med carport som ikke er anført i BBR.

Udestue/Overdækning: 28 m2 Bygningen er ikke anført i BBR.

Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.888 Forbrug: 11,82 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Husforsikring
Rottebekæmpelse 2025 ansl.
Renovation standardløsning 2025
Foreløbig grundskyld 2025

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
3.019
6.186
150
3.758
2.353

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.050.000
7.648
8.150
1.065.798

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

15.466

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.578 md./ 66.937 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.494 md./ 53.934 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: 26.11.2025
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: Højmarksvej 14, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6002926
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 26.11.2025

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	758.375	758.375	641.143	DKK	1,5	51.833	18,75	4,25			Nej	

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.