

Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**124**
Kontant	**695.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.480**	Grund m^2	**1.311**
Byggeår	**1970**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **6003188**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026



Skru tiden tilbage – vaskeægte 70'er-villa med egen bar i kælderen og masser af muligheder

Blåt badekar, blomstrede tapeter, træbeklædte vægge og egen bar i kælderen – velkommen til Torvegade 19 i hjertet af Horbelev! Her er der ikke blevet fulgt med tidens skiftende boligtrends, og netop dét gør denne ejendom til noget ganske særligt.

Villaen er opført i 1970 og fremstår i en imponerende gennemført retrostil. Måske er du typen, der elsker de originale detaljer og gerne vil bevare husets personlighed? Eller måske drømmer du om at smøge ærmerne op og forvandle ejendommen til et moderne hjem? Uanset hvad får du her rigtig mange kvadratmeter for pengene og en attraktiv mulighed for at komme billigt ind på boligmarkedet.

Boligen byder på 124 m² i ét plan samt en fuld kælder på yderligere 124 m². Hertil kommer en grund på hele 1.311 m².

Huset opvarmes med fjernvarme, og ifølge tilstandsrapportens levetidsangivelse har tagbelægningen en forventet restlevetid frem til år 2050.

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 Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026

Original stil og en spændende planløsning

Husets naturlige samlingspunkt er den store, vinkelformede opholdsstue med flotte vinduespartier, et dejligt lysindfald og et hyggeligt, nedsænket pejsehjørne, der emmer af 70'ernes boligarkitektur. Her er god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement.

Køkkenet er holdt i den gamle stil med spiseplads og udsigt til haven, mens værelsesafdelingen byder på tre værelser og et badeværelse, hvor det blå badekar, den matchende håndvask og det blomstrede tapet næsten fortjener en designpris for deres gennemførte retrolook.

Fra stuen er der adgang til den sydvendte udestue (som ikke er registeret på bbr), hvor vinrankerne bidrager til en hyggelig atmosfære, og hvor udesæsonen kan forlænges i begge ender.

Hvorfor tage i byen, når du har din egen bar?

Kælderen er et helt kapitel for sig. Her finder du blandt andet et stort disponibelt rum, der er indrettet med billard og en vaskeægte hjemmebar. De gamle ølskilte og træbeklædte vægge fuldender stemningen – man mangler næsten bare jukeboksen!

Derudover rummer kælderen flere disponible rum med gode muligheder for opbevaring, værksted, hobbyaktiviteter og kreative projekter.

Udendørs venter en stor, veletableret have med træer, buske og masser af grønt. Haven trænger til en kærlig hånd, men her er rig mulighed for at skabe sin egen lille oase. Til ejendommen hører desuden en carport på 20 m².

Midt i en landsby med liv og sammenhold

Horbelev er en af de landsbyer, hvor lokale ildsjæle har gjort en stor indsats for at bevare livet og fællesskabet. Her har du den lokale købmand, idrætshal og et aktivt foreningsliv. Byens tidligere skole er omdannet til Horbelev Kulturgård, som i dag danner ramme om blandt andet motionsaktiviteter, café, kulturelle arrangementer og sociale fællesskaber.

Samtidig er du omgivet af det smukke falsterske landskab med åbne marker og kort vej til fantastiske naturoplevelser. Tag eksempelvis en tur til det idylliske fiskerleje i Hesnæs, nyd en sommerdag ved stranden, gå på opdagelse i de smukke skove langs østkysten eller besøg traktørstedet ved Pomle Nakke.

Både Stubbeköbing og Nykøbing Falster ligger inden for overskuelig køreafstand, så her kan du kombinere landsbylivet med byernes mange tilbud.

Masser af plads til en overkommelig pris

Ejendommen har et moderniseringsbehov, og der skal påregnes både arbejde og investeringer. Til gengæld får du en bolig til en overkommelig købspris, hvor du har mulighed for at prioritere renoveringen efter egne ønsker og økonomi.

Et oplagt køb for førstegangskøberen, den kreative gør-det-selv-type, familien med behov for mange ekstra kvadratmeter eller ganske enkelt retroentusiasten, der har ventet på, at netop sådan et hus skulle komme til salg.

Så find enten malerpenslen eller de gamle vinylplader frem – her er plads til begge dele!

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

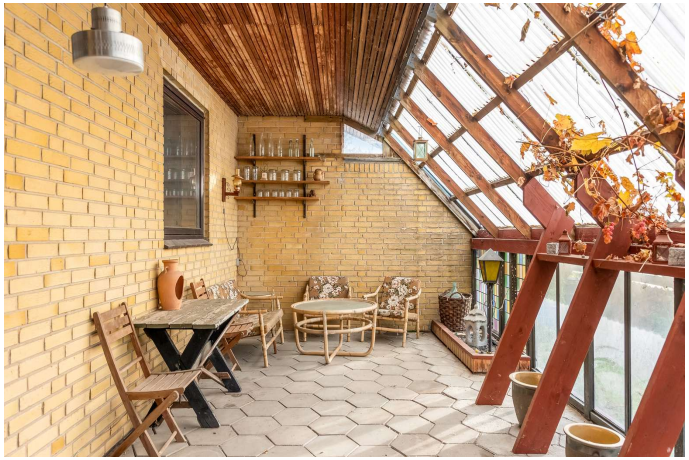
Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

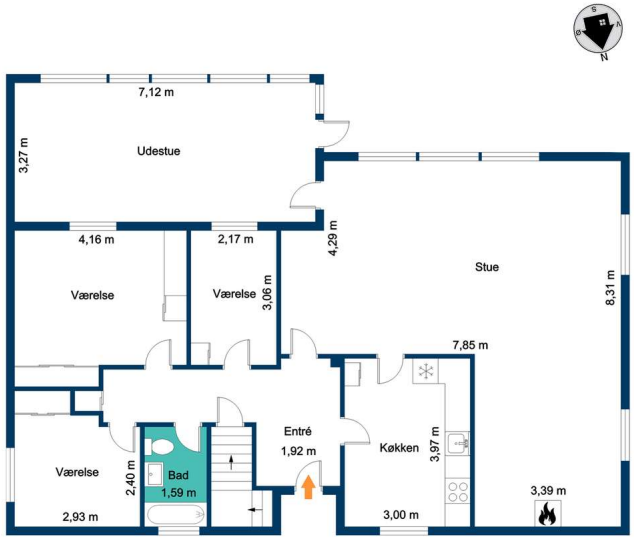
Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

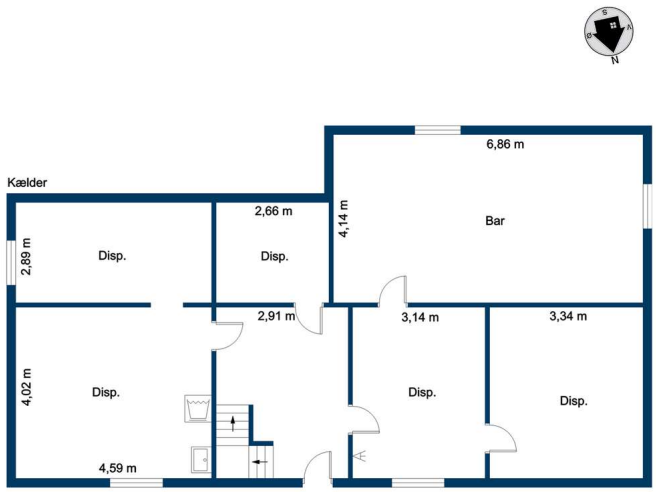
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

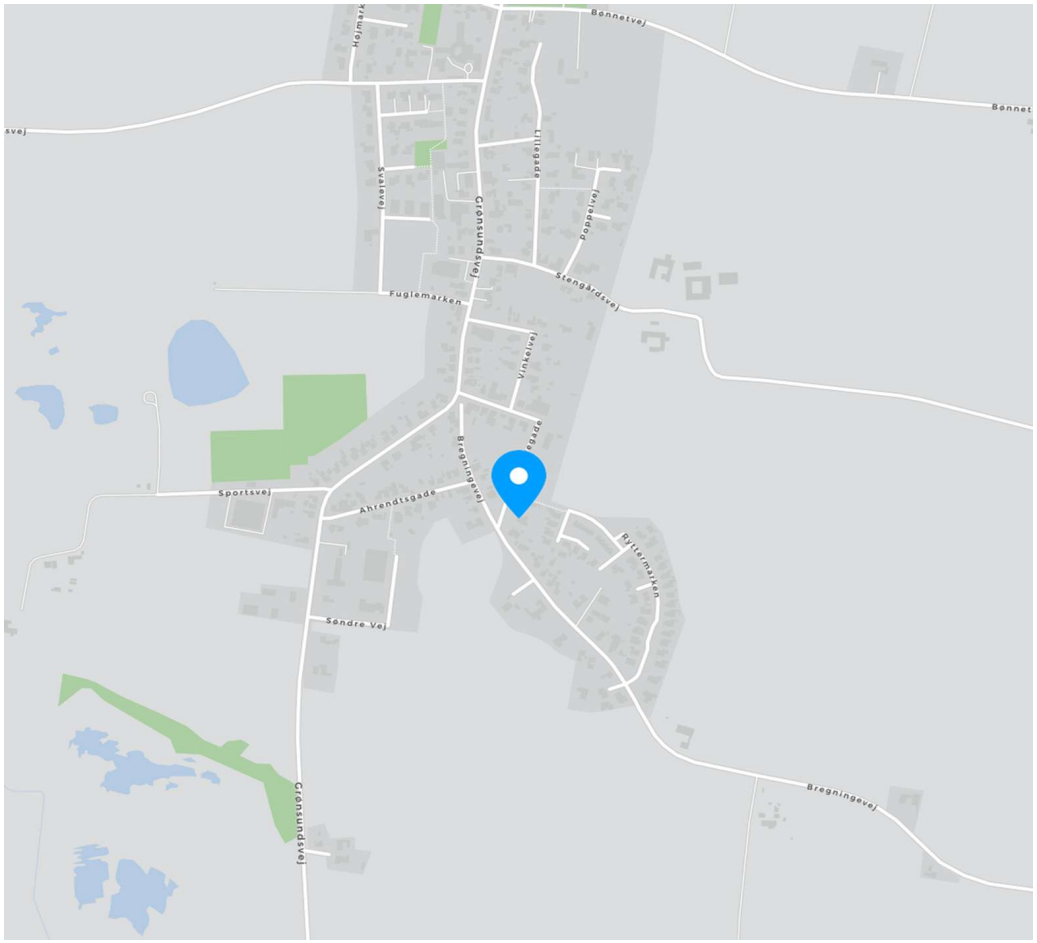
Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	38d Horbelev By, Horbelev
BFE-nr.:	3129395
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	595.000
Grundværdi:	364.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	476.000
Grundlag for grundskyld:	291.200

Arealer**

Grundareal:	1.311 m²
Boligareal i alt:	124 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	124 m²
Carport:	20 m²
Udhus (IKKE godkendt på BBR):	10 m²
Drivhus (IKKE godkendt på BBR):	8 m²
Skurvogn (IKKE godkendt på BBR) :	6 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 12.08.1987 - Lokalplan nr. B5-1
- Nr. 2: 17.12.1997 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv 30_BF_655

Planer
Kommuneplan STUB BE5 - Horbelev By
Lokalplan STU B5-1 - Horbelev, Ældre Del af Horbelev
Servitut 1 - 12.08.1987-15603-30 - lokalplan nr b5 1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 35.200 Forbrug: 42.470 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommen er beliggende i byzone
Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003188
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.428
Grundskyld	kr.	4.630
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring ansl.	kr.	6.000
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Rottebekæmpelse - ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.766

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.046
I alt	kr.	719.096

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen

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 3.972 md. / 47.660 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.165 md. / 37.974 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
Jyske Bank og SparNord

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Torvegade 19, Horbelev, 4871 Horbelev Kontantpris: kr. 695.000	Sagsnr.: 6003188 Ejerudgift/md.: kr. 1.480	Dato: 25.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 277.000 Nr. 4: hovedstol kr. 310.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.