



REAL

Stovbyvej 57, 4872 Idstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	80
Kontantpris	450.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.138	Grund m2	1.005
Byggear	1902		

Sagsnr. **6002947**

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: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Billig landeidyl som flexbolig eller helårshus – her er en solid murstensvilla med nyere tag og kort til Sildestrup Strand

Hvis I går efter mest muligt hus for pengene, og er mere til projekter, end til "plug & play", så skal I kigge på Stovbyvej 57. Her får I et godt, solidt murstenshus med nyere tag – altså rigtig fine rammer – til en pris, hvor alle kan være med.

Ejendommen ligger på landet lidt uden for Idestrup på en grund på 1.005 m², omgivet af træer og marker. Huset er en overskuelig 1½-plans villa på ca. 80 m², perfekt som flexbolig, sommerbase eller første bolig.

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: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025

Indretningen er enkel: entré, badeværelse, køkken, stue og et disponibelt rum i stueplan, og på 1. sal finder I to værelser, som nemt fungerer som soveværelse, børneværelse eller gæsteafdeling. Badeværelse og køkken er ikke nye, men de fungerer – og til gengæld betaler I ikke ekstra for nogen andens dyre designvalg.

Udenfor får I masser af ekstra kvadratmeter at arbejde med:

Garage/værksted på ca. 49 m²

Carport på ca. 35 m²

En skurvogn på ca. 21 m², som køber selv skal fjerne

Og nu til den helt ærlige del:

Garagen har hul i taget – det skal udbedres eller tænkes helt om.

Alt indbo følger med, og oprydning af ejendommen er købers opgave.

Med andre ord: I får rigtig meget for pengene, men I får også lov at svinge rundt med både trailer, skruetrækker, hammer og måske en storskraldscontainer.

Til gengæld får I noget, der ikke kan købes i jem & fix:

Landlig ro og grøn udsigt

Et solidt murstenshus med nyere tag som god base

Kort afstand til Idestrup med indkøb, skole og hal

Og en hyggelig cykeltur ad landevejen ned til Sildestrup Strand (2 km.) ved Marielyst, hvor badevand, sand og is venter jer.

Stovbyvej 57 er til jer, der tænker:

“Vi vil hellere have et billigt, solidt hus med potentiale og cykelafstand til stranden – og så klarer vi selv rodet.”

Hvis I kan nikke genkendende til det, så er det her jeres næste projekt og jeres kommende fristed.

Adresse: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025



Entre



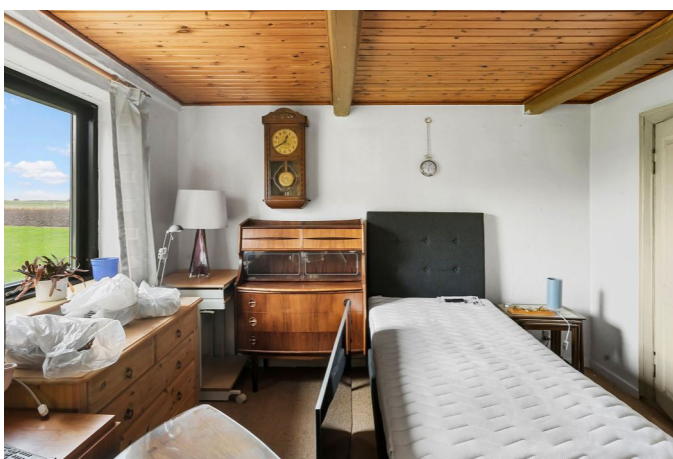
Køkken



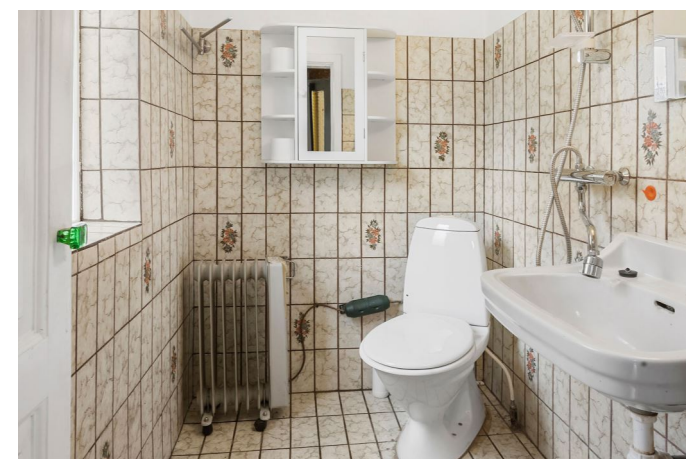
Stue



Stue



Stue

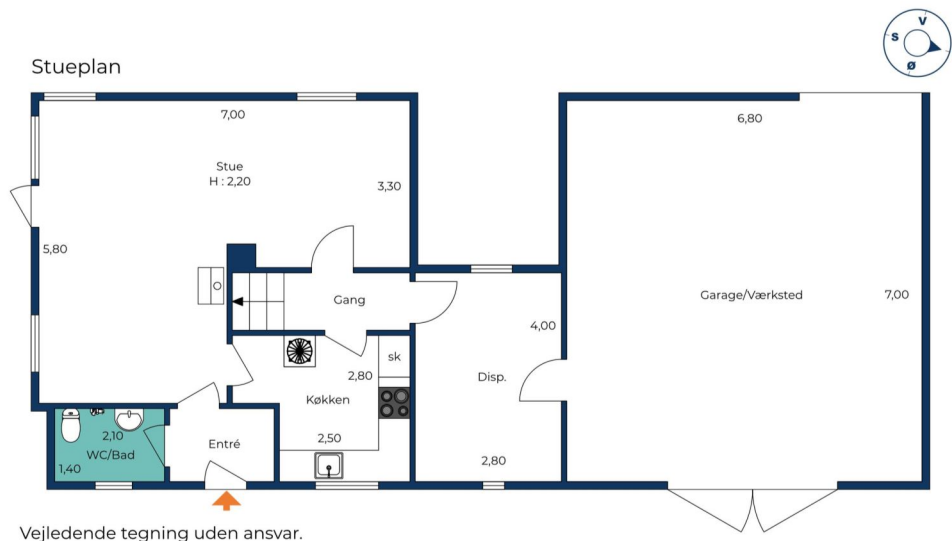


Badeværelse

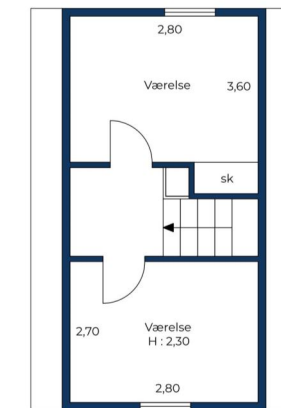
Adresse: Stovbyvej 57, 4872 Idstrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup

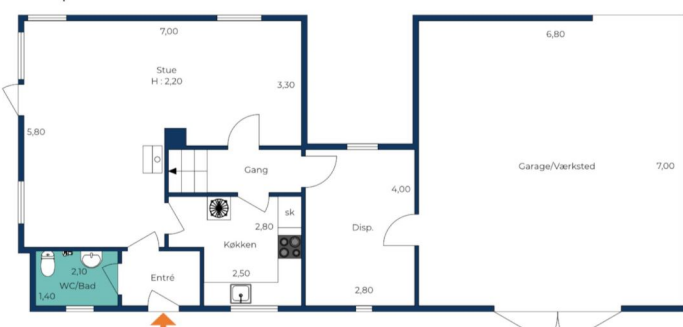
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947

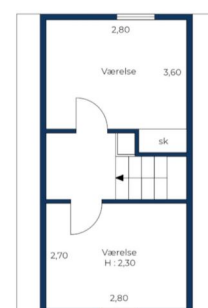
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025

Stueplan

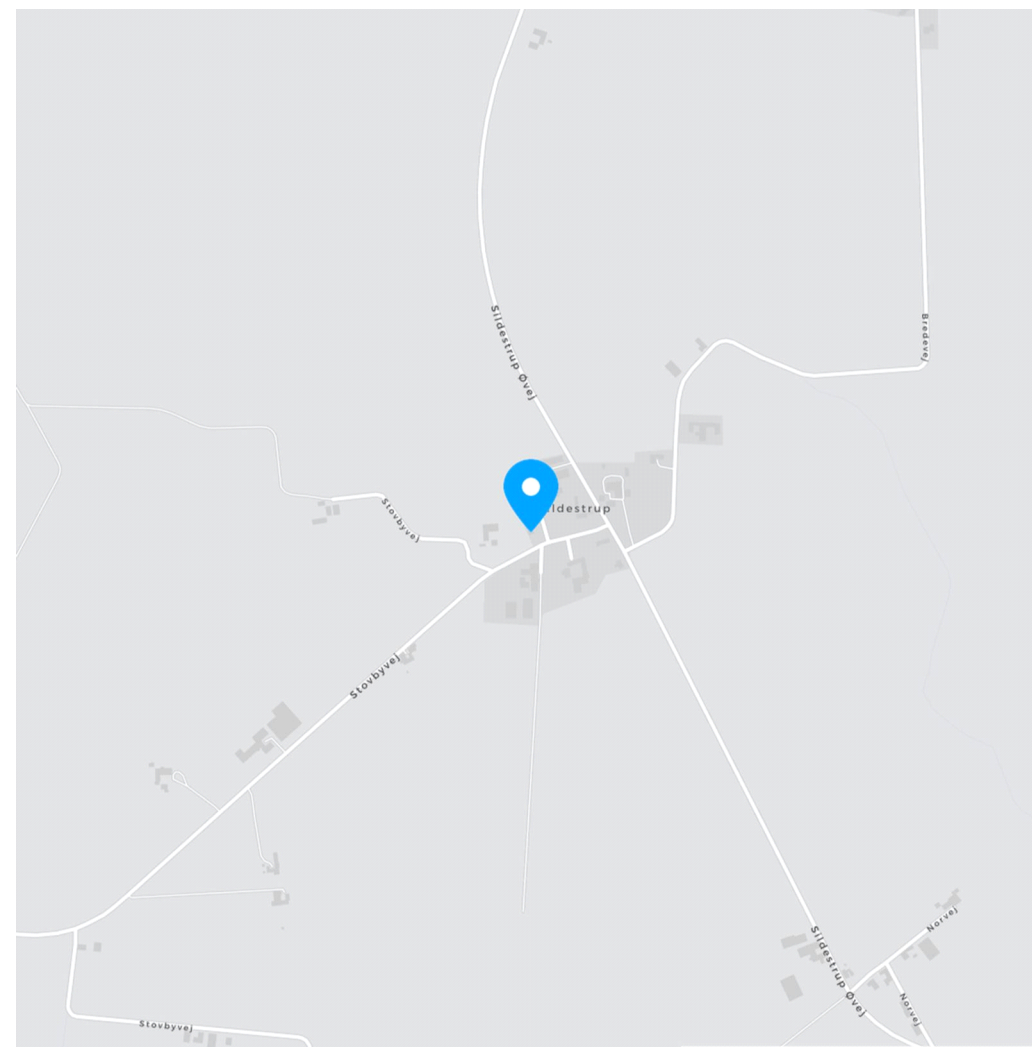


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 7 b Sildestrup By, Idestrup
BFE-nr.: 3131697
Zonestatus: Landzone
Vand: Idestrup Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 384.000 kr.
Grundværdi: 157.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 307.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 125.600 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.005 m²
Boligareal i alt: 80 m²
- heraf udnyttet tagetage: 22 m²

Øvrige arealer:
Carport: 35 m²
Udhus: 49 m²
Skurvogn: 21 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. 12.12.1964 Dok om oversigt mv, Vedr 1E

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: 384.000 kr.
Grundværdi: 157.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 307.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 125.600 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):
Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerudgifter:

Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgsund Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

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.

Dødsbo:

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:

1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandler berigtiges af bestallingshavende advokat.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.
3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rentgjort og ryddet for effekter.
5. Køber selv skal stå for genåbning og betaling af gebyrer herfor til forsyningsselskaberne, hvis der er lukket.

Spildevandsplaner:

Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil afholdes af køber.



Adresse: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.567	Kontantpris/udbetaling	kr.	450.000
Husforsikring	kr.	4.663	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Tømning af hustank, ansl.	kr.	1.500	I alt	kr.	454.550
Rottebekæmpelse 2025	kr.	177			
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	1.997	udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		13.662			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.424 md./ 29.087 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.952 md./ 23.419 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: 20.11.2025
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: Stovbyvej 57, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 6002947
Ejerudgift/md.: kr. 1.138

Dato: 20.11.2025

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
Ingen													

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.

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.