

Torebyvej 38, 4891 Toreby L

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**183**
Kontant	**1.295.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.486**	Grund m^2	**1.234**
Byggeår/ombygget	**1931/1976**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6003126**

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026



Her er der rigtig god plads – også til den pladskrævende hobby

Fredeligt i Toreby L. ligger denne flotte og rummelige rødstensejendom med kun én nabo, dejlig grund og masser af muligheder – både for familien, den pladskrævende hobby og dig, der bare gerne vil have god plads omkring dig.

Grunden er velanlagt med forhave mod vejen, stor indkørsel, græsplæne og frugttræer. Bag huset venter en hyggelig og mere lukket have med højbede, frugtbuske og flere terrasser, hvor du kan finde både sol og læ og nyde udelivet ugeneret dagen igennem.

Toreby er et velfungerende og fredeligt lokalsamfund med middelalderkirke, supermarked, sportshal med restaurant, TGB fodboldklub, pizzeria, ældrecenter samt børnehus med både vuggestue og børnehave. Der er ca. 3 km til Sundskolen i Sundby L. og ca. 7 km til Nykøbing F. På vejen mod Nykøbing kommer du desuden forbi Guldborgsundcentret med rigtig gode indkøbsmuligheder.

Naturen er også tæt på. I området finder du skov, frugtplantager og spændende oldtidsminder, herunder langdysser fra stenalderen.

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026

God plads og fleksibel indretning

Huset kan også bruges som flexbolig!

Huset er i dag primært indrettet til to personer, men de store reelle rum giver gode muligheder for at ændre indretningen og etablere flere værelser, hvis behovet er der.

Du træder ind i entréen med trappe til 1. sal og pulterrum under trappen. Herfra er der adgang til en hyggelig vinkelstue med combi pille/brændeovn, spiseplads og åben forbindelse til det rummelige og veludstyrede køkken.

I bagbygningen findes et stort bryggers med flisegulv, bord med vask, god skabsplads og egen indgang fra indkørslen. Herfra er der udgang til en stor overdækket fliseterrasse.

Her findes desuden toilet med håndvask, et flot disponibelt rum med flisegulv, bord og vask – i dag indrettet til ølbrygning – samt et kontor, der tidligere har været anvendt som frisørsalon. Disse arealer er registreret som boligareal.

Hertil kommer en ekstra stue/meget stort værelse med skydedør til terrassen og adgang til den hyggelige baghave. Dette rum er ikke registreret som boligareal.

På 1. sal venter et meget stort værelse, som tidligere har været opdelt i tre rum. Den store kvist giver en skøn udsigt over markerne. Heroppe findes også et pænt flisebadeværelse med bruse-niche, toilet, håndvask og gulvvarme.

Plads til hobby og værksted

Udendørs får du en trægarage på ca. 15 m², hvor omtrent halvdelen er indrettet som delvist isoleret udhus/værksted. Hertil kommer et træudhus på ca. 12 m² med god plads til havered-skaber, cykler og opbevaring.

Ejendommen er opført i klassiske røde sten med røde falstagsten og pæne hvide vinduer, hvoraf næsten alle har lavenergiglas.

En særlig kvalitet er opvarmningen. Ejendommen har billig og grøn fjernvarme fra Øster Toreby Varmeværk, hvor varmeproduktionen er 99,95 % CO_2-neutral. Varmeanlægget har radiatorer med termostatventiler, huset er godt isoleret og har energimærke C. Ejendommen er desuden tilsluttet offentlig kloak og får vand fra Østlollands Vandforsyning.

Vil du bo fredeligt i et trygt landsbymiljø med god plads, lave varmeudgifter og muligheder for både familie, hobby, værksted eller måske liberalt erhverv, er denne ejendom bestemt værd at se nærmere på.

Ring og bestil en fremvisning – her skal mulighederne opleves.

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Kontor

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026



Stue 2



Stue 2



Toilet i stueplan



Bryggers



Soveværelse



Soveværelse

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026



Udsigt



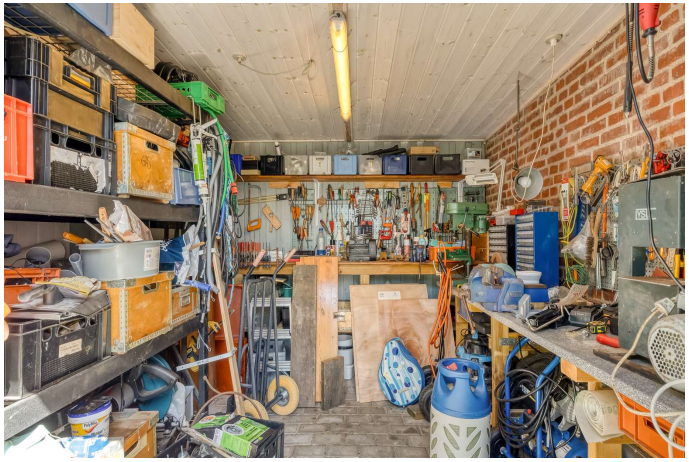
Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Værksted



Have

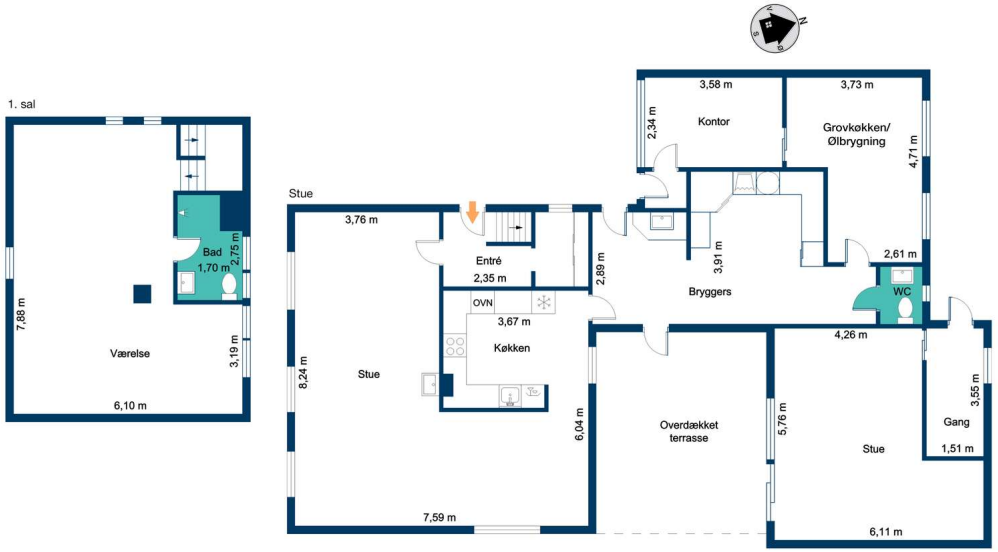
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

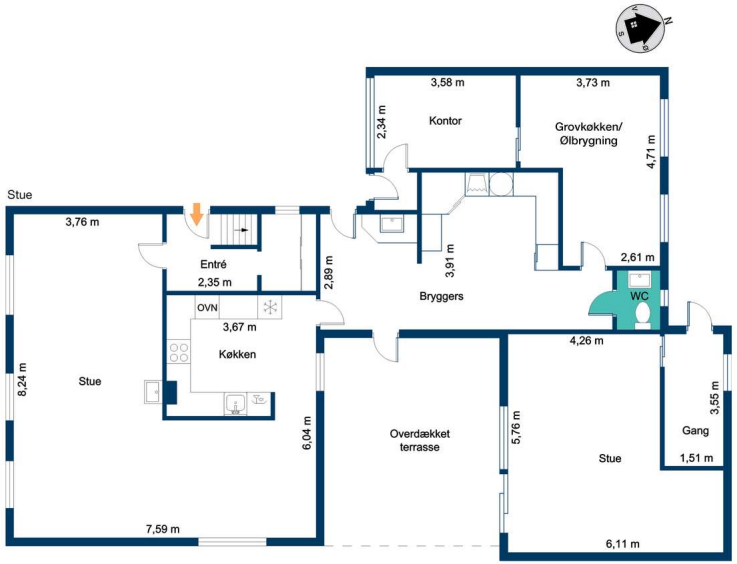
Adresse: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

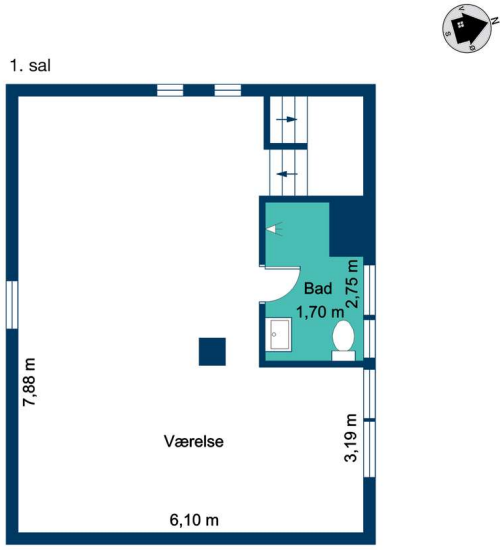
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

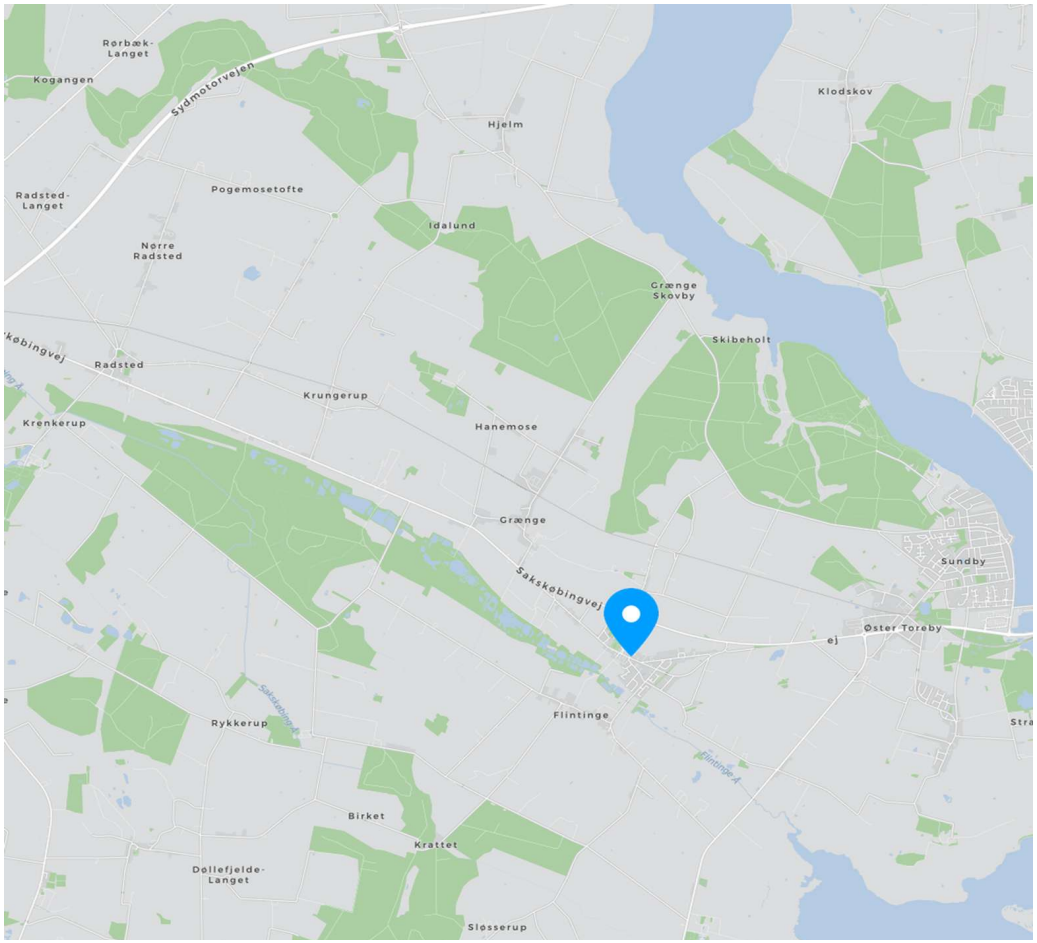
Adresse: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026



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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	13g Toreby By, Toreby
BFE-nr.:	3089073
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1931/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.082.000
Grundværdi:	225.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	865.600
Grundlag for grundskyld:	180.000

Arealer**

Grundareal:	1.234 m^2
Boligareal i alt:	183 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	40 m^2

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 12.10.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 09.01.1995 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Retsanm

Planer
Kommuneplan SUND BE4 - Boligområde Toreby

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

Ovn (Smeg), Køleskab (AEG), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Epoc, 2026), Opvaskemaskine (Hinsey autodry, 2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.042 Forbrug: 23 mwh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Ejendommens combi brænde/pille ovn i stuen er jf. sælger fra 2022 og skal derfor ikke udskiftes ved ejerskifte.

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003126
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.415
Grundskyld	kr.	2.862
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring (sælgers nuværende præmie)	kr.	5.852
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.837

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.312.650

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.325 md. / 87.896 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.838 md. / 70.060 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

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: Torebyvej 38, 4891 Toreby L Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 6003126 Ejerudgift/md.: kr. 1.486	Dato: 20.11.2026

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. 815.000 Nr. 4: hovedstol kr. 358.613 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.