

Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**218**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.905**	Grund m^2	**2.259**
Byggeår	**1915**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **6003007**

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: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026



Landlig idyl mellem Nykøbing F. og Horreby – 218 m², seks værelser og masser af plads til både familieliv og fritidsdrømme

Drømmer I om at rykke lidt væk fra byen, få luft omkring jer og en have, hvor både børn, voksne og firbenede familiemedlemmer kan brede sig? Men vil I samtidig gerne være tæt nok på Nykøbing F. til, at hverdagen stadig hænger nemt sammen? Så skal I altså lige en tur forbi Vestergårdsvej 3.

Her ligger en skøn og charmerende ejendom midt i det åbne landskab mellem Nykøbing F. og Horreby. I får hele 218 m² bolig, en stor grøn grund på 2.259 m², masser af ekstra plads i de tilhørende udbygninger – og ikke mindst en bolig, hvor der virkelig er plads til familien. Og selvom omgivelserne er dejligt landlige, er I bestemt ikke langt fra hverdagens fornødenheder. Horreby ligger blot et par minutters kørsel herfra, og her finder I både folkeskole og mulighed for dagligvareindkøb.

Selve Vestergårdsvej er samtidig en lille vej, der primært benyttes af de få ejendomme, der ligger her. Det understreger egentlig meget godt følelsen på stedet: Her er luft, marker og højt til himlen – men stadig kort vej til det, I skal bruge i hverdagen. Og som en ekstra mulighed er ejendommen også oplagt som flexbolig. Så måske er det slet ikke den permanente flytning på landet, I drømmer om, men derimod jeres eget store fristed på Falster?

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: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026

Et hus med charme og en rigtig fin energimæssig overraskelse

Ejendommen er oprindeligt fra 1915, men på energisiden er der virkelig sket noget! Boligen opvarmes med jordvarme og har energimærke B – noget, man bestemt ikke møder hver dag i et hus med mere end 100 års historie. Det er faktisk værd at fremhæve allerede her. For når man forelsker sig i charmen, pladsen og de landlige omgivelser ved et ældre hus, er det altså en ret dejlig bonus, at der samtidig er tænkt på energien.

6 værelser – her behøver I ikke diskutere, hvem der får hvilket

Plads er der nok af. I stueplan finder I fire værelser, og på førstesalen venter yderligere to værelser. Det giver en indretning, som kan tilpasses rigtig mange familier og behov. Børneværelser, soveværelse, hjemmekontor, gamer-rum, gæsteværelse eller måske et helt område til teenageren – her er der faktisk kvadratmeter nok til, at huset kan følge med, når familiens behov ændrer sig.

Og førstesalen har lige præcis den hyggelige stemning, man håber på i et ældre hus: skråvægge, synlige bjælker, lyse træflader og kig ud over de grønne omgivelser.

Her er der plads til at være sammen

Husets store opholdsrum bliver et naturligt samlingspunkt. Her hænger stue og spiseafdeling godt sammen, og de mange vinduer sørger for et dejligt lysindfald. Der er plads til både den store sofa, spisebordet og hverdagslivet – uden at det hele skal klemmes ind på få kvadratmeter.

Vordingborgkøkkenet fra 2023 ligger i åben forbindelse med opholdsrummet og fremstår lyst og enkelt med hvide elementer og træbordplade. Her er god arbejdsplads, samtidig med at den, der står for aftensmaden, stadig kan være med i snakken omkring spisebordet. Det er ikke et hus, hvor I skal være bange for at invitere hele familien til fødselsdag.

En planløsning, der fungerer til en stor familie

I stueplan får I desuden både badeværelse med bruseniche, separat toilet og et stort bryggers med egen udgang. Og netop bryggerset bliver hurtigt en af de ting, man sætter pris på i hverdagen. Her kan sko, overtøj, sportstasker og vasketøj få deres plads, inden resten af huset bliver indtaget.

Samtidig giver de fire værelser i stueplan mulighed for at indrette sig, så man sagtens kan have det meste af dagligdagen på én etage, hvis man ønsker det.

Og så kommer alle de ekstra kvadratmeter…

For boligen er faktisk kun en del af historien på Vestergårdsvej 3. Til ejendommen hører nemlig flere store udbygninger, og her får I virkelig noget plads at gøre godt med. Der er både værksted, garage og tidligere driftsbygninger med masser af disponible kvadratmeter. Det giver muligheder, som man ganske enkelt ikke får med i et almindeligt parcelhus. Her kan hobbyfolket for alvor få lov til at brede sig. Motorcykler, veteranbil, cykler, værktøj, opbevaring eller det projekt, der ellers altid ender med at optage halvdelen af garagen – mulighederne er mange.

Og måske er drømmen slet ikke motorcykler eller værktøj. Måske mangler I bare rigtig meget plads. Til familiens grej, fritidsinteresser, opbevaring eller noget helt femte. Udlængerne er ikke bare et lille ekstra skur i haven – de er en reel del af det, der gør ejendommen noget særligt.

2.259 m² med græs under fødderne og højt til himlen

Udenfor fortsætter pladsen. Den store, grønne have ligger dejligt omkring huset med gamle træer, græsplæne og god plads til både trampolin, fodboldmål, køkkenhave, drivhus og lange sommerdage udenfor. Og dronebillederne fortæller næsten historien bedst: Her bor I med marker og åbent landskab omkring jer, mens huset og haven ligger som en grøn lille oase.

Det er landligt – men uden at I behøver flytte langt væk fra Nykøbing F. Og med Horreby kun et par minutter væk er både skole og indkøb tættere på, end de landlige omgivelser måske lige får én til at tro.

Helårsbolig – eller jeres store fristed på Falster?

Og så er der flexboligmuligheden. For Vestergårdsvej 3 behøver ikke kun være interessant for jer, der søger en permanent bolig. Ejendommen er også oplagt til jer, der bor længere væk og drømmer om et sted, hvor weekender, ferier og sommerdage kan tilbringes med familie og venner. Med 218 m², seks værelser, den store have og alle de ekstra kvadratmeter i udbygningerne er her plads til, at flere generationer kan samles – uden at man behøver sidde oven på hinanden.

Så uanset om I leder efter familiens nye hjem eller et stort fristed på Falster, er der én ting, I ikke kommer til at mangle her: Plads. Masser af den.

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

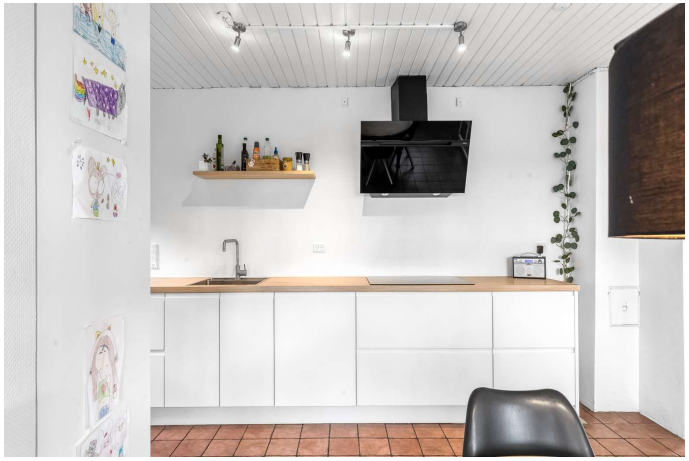
Adresse: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



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: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026



Soveværelse



Toilet



Repos på 1. sal



Værelse på 1. sal



Værksted



Facade

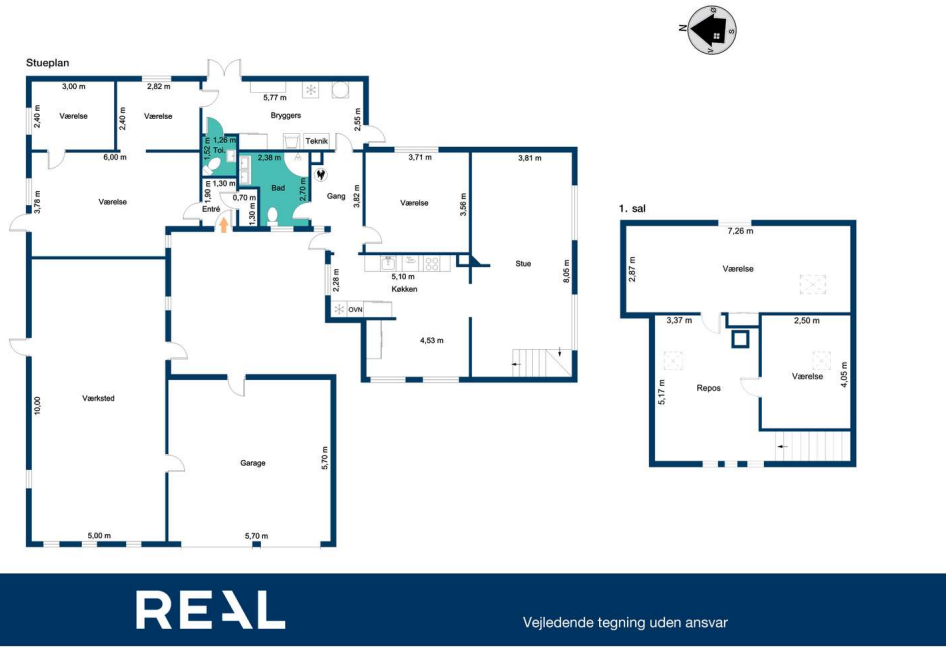
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

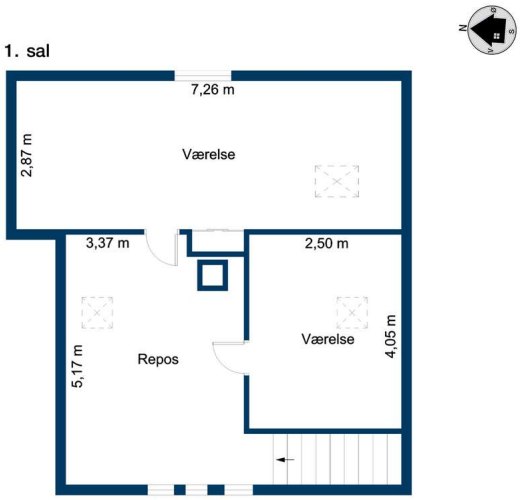
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

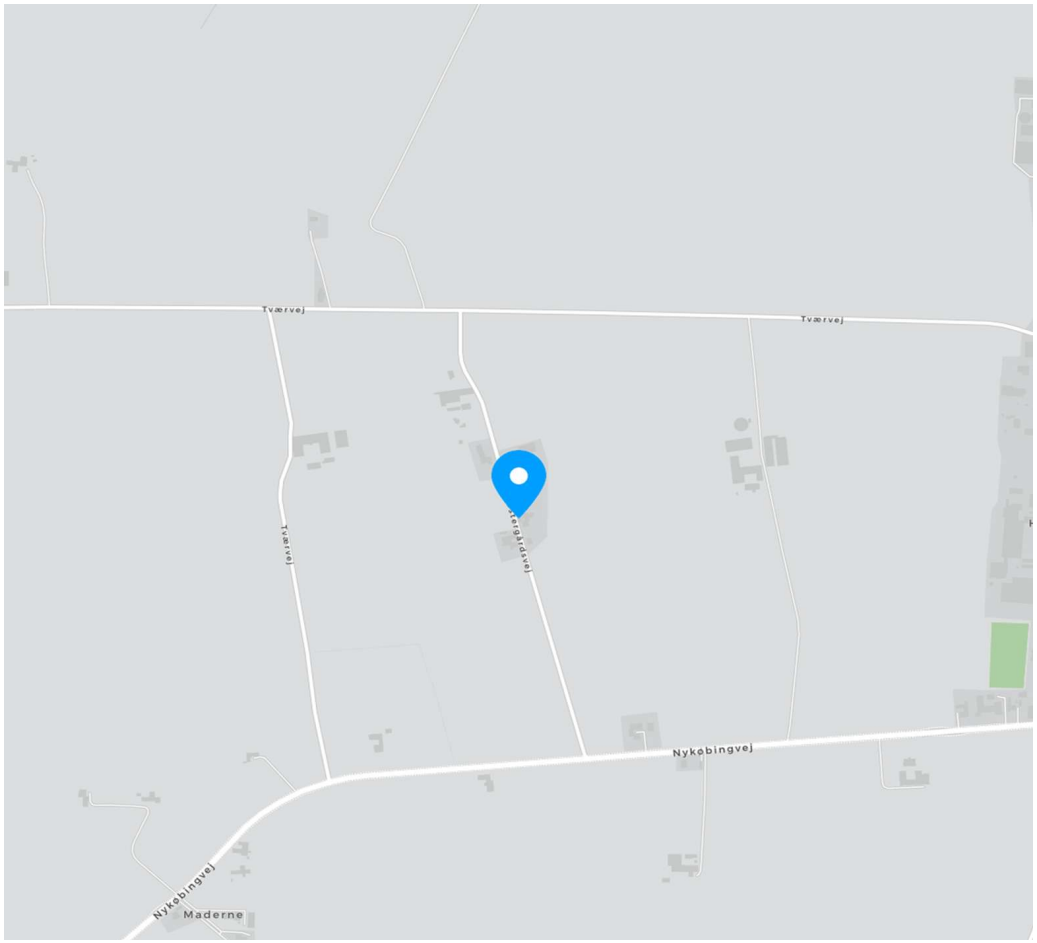
Adresse: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026



Plantegning



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: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	14f Horreby By, Horreby
BFE-nr.:	3129996
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.249.000
Grundværdi:	234.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	999.200
Grundlag for grundskyld:	187.200

Arealer**

Grundareal:	2.259 m²
Boligareal i alt:	218 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	4 m²
Udhus:	133 m²
Udhus:	67 m²
Udhus:	65 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.01.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 08.01.2014 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

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

Ovn (Junker), Kogeplade (Induktion. Junker.), Emhætte (Elica), Køleskab (Progress), Fryser (Wasco), Opvaskemaskine (Junker), Vaskemaskine (Grundig, OBS Ubalance i maskinen (overtages som den er uden ansvar)), Tørretumbler (Wasco)

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: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarmeanlæg
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 B

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.

Sælger oplyser:
1. 3 udelænger er tagrenoveret i 2025
2. Værkstedet med motorcykler har 200mm isolering i gulv, nye vinduer, loftbrædder mm.
3. Der er fibernet på ejendommen

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: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.096
Grundskyld	kr.	2.976
Renovation 2026	kr.	3.758
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	250
Ejendomsforsikring sælgers præmie (inkl. indbo)	kr.	9.980
Skorstensfejder, ansl. 2026	kr.	800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.860

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
I alt	kr.	1.707.050

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.621 md. / 91.453 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: Vestergårdsvej 3, Horreby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 6003007 Ejerudgift/md.: kr. 1.905	Dato: 12.11.2026

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. 1.050.000 Nr. 4: hovedstol kr. 320.000 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.