

Salgsopstilling

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Her på Nystedvej 20 venter en spændende ejendom, hvor I får alle muligheder for at skabe lige det drømmehjem, som I ønsker jer. Den charmerende bolig gemmer på mange fine detaljer samt en dejlig beliggenhed i grønne naturomgivelser. Hjertelig velkommen til!

Fra entréen, hvor en smart garderobeløsning kan passe på overtøjet, har I adgang til en rummelig stue med et godt lysindfald gennem rummets vinduer. Fra stuen er der adgang til køkkenet, og skulle I ønske det, kunne I skabe et åbent køkken-alrum, hvor hele familien kan samles til hverdag og til fest. Køkkenet fremstår fint og funktionelt med adgang til et viktualierum, hvor alle jeres kulinariske skatte kan gemmes. I stueplan finder I endvidere endnu en entré/bryggers, et badeværelse samt et regulært værelse med indgang fra stuen.

På 1. sal venter en rummelig repos med opbevaringsplads i skunken, og hvor I har adgang til yderligere 2 værelser af flotte størrelser. Her er altså fine rammer til at skabe en base til børnefamilien med flot plads i både fællesrum og værelser.

Når adressen rykker til Nystedvej 20, kan I nyde jeres naturskønne beliggenhed med grønne vidder, hvor end I vender jer. I har desuden kort til Guldborg Sund, der også byder på smukke gåruter midt mellem skov og vand. En kort tur i bil tager jer til Nykøbing Falster, hvor I dækkes ind med det hele - her kan I blive mættet i alt fra hverdagens indkøb og fornøjelser til kultur- og foreningsliv. Hertil kommer I hurtigt på motorvejen, så I nemt kan komme til Sjælland og resten af motorvejsnettet. Tilmed er busforbindelse til Nykøbing F. med Nystedbussen der stopper udenfor.

Book fremvisningen nu!

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024



Set fra haven



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



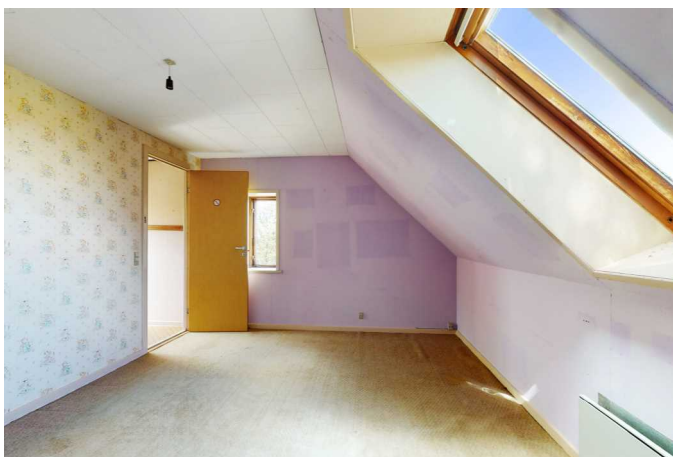
Soveværelse

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024



Soveværelse



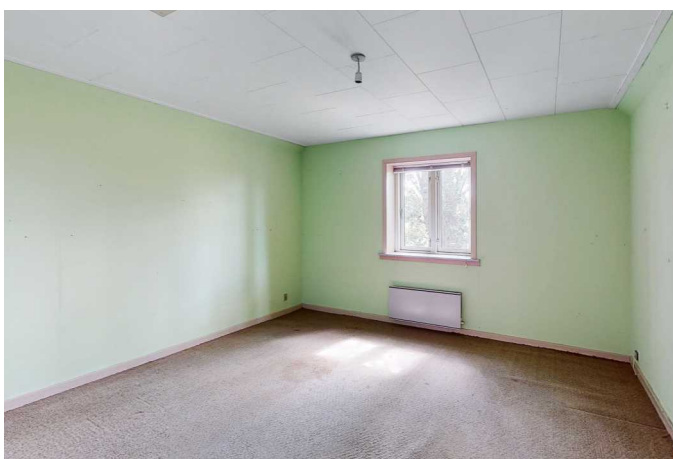
Værelse



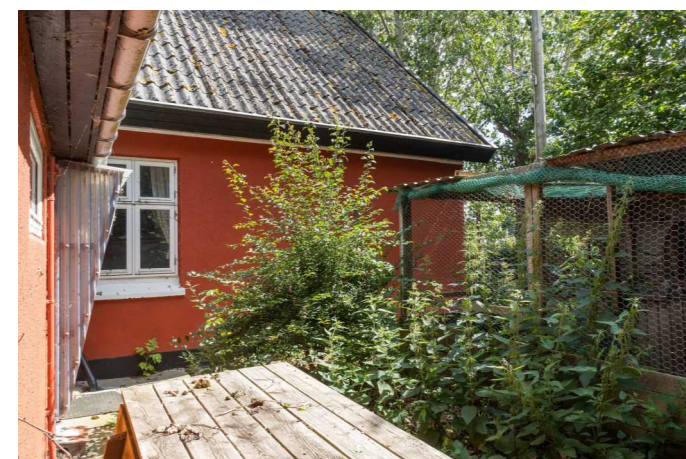
Værelse



Gang



Værelse



Terrasse

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	18 e Flintinge By, Toreby
BFE-nr.:	3086831
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1932/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	630.000 kr.
Grundværdi:	71.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	504.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	52.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	499 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	97 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Carport	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 14.11.1977 lbnr. 29176-30 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv,
Vedr 58B Filnavn: 30_Æ_441

Nr. 2 lyst d. 22.01.1979 lbnr. 1653-30 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 19N
Filnavn: 30_Y_617

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019-2031

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Candy

Komfur: Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring, ANSLÅET
Renovationkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
2.570
1.688
500
76
7.500
2.604Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.495.000
4.850
8.000
507.850

Ejerudgift i alt 1 år

14.939

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 2.908 md./ 34.890 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.302 md./ 27.629 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: 14.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 14.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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