

## 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: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026



### Stor villa - Energimærke A2010 - med attraktiv beliggenhed nær strand og fjord

Her får I en stor og velindrettet familievilla på hele 279 m<sup>2</sup>, hvor rummelighed, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Ejendommen er opført i 1971 og fremstår i en rigtig god stand med mange løbende forbedringer, som understøtter et behageligt og energivenligt hjem. Her er både solceller og solfanger, energiklasse A2010, tag fra 2003, plastvinduer og zinkbeklædning på gavlene, hvilket tilsammen giver et solidt og velholdt udtryk.

Planløsningen er særdeles velegnet til den store familie, hvor der er behov for både fællesrum og private afdelinger. I stueplan finder I fire værelser, et badeværelse (2006), et åbent værelse med udgang til terrassen, et godt bryggers samt en åben entré til gang og med trappe til 1. sal. Dertil kommer det store køkken (2006)-alrum og den lyse stue med udgang til overdækket terrasse, som tilsammen skaber et naturligt samlingspunkt for hverdag og gæster.

På 1. sal mødes man af en charmerende og lys boligdel: stor stue med synlige bjælker, to store værelser og endnu et badeværelse (2003).

Udenfor er der gode rammer for både afslapning og praktiske behov. Den rummelige gårdsplads, fritstående carport og garage giver fine parkerings- og opbevaringsmuligheder, mens det dejlige store terrasseområde i træ indbyder til lange sommeraftener og udeliv. Haven er nem at holde og rummer flere hyggelige kroge, hvor både børn og voksne kan finde ro og nærvær.

Beliggenheden er i særklasse for jer, der ønsker fredelige omgivelser uden at gå på kompromis med nærhed til naturen. Her bor I på en rolig villavej i et populært område for børnefamilier, tæt på både strand og fjord. En ideel bolig for jer, der drømmer om plads, kvalitet og en hverdag i trygge og attraktive rammer.

#### 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: Anja Hensberg



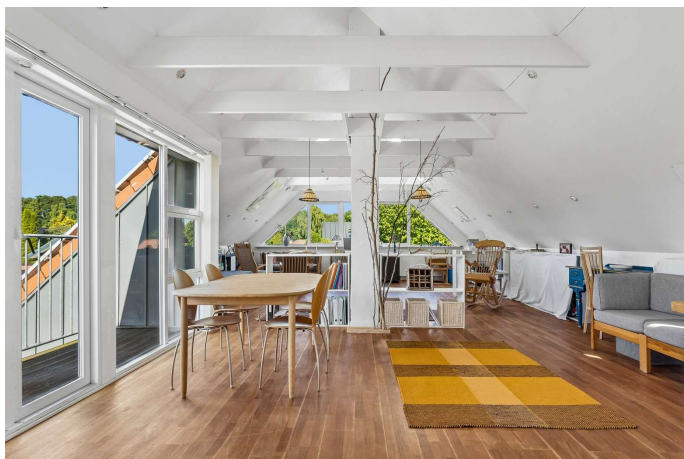
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026



Stue 1. sal



Ejendommen



Terrasse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026



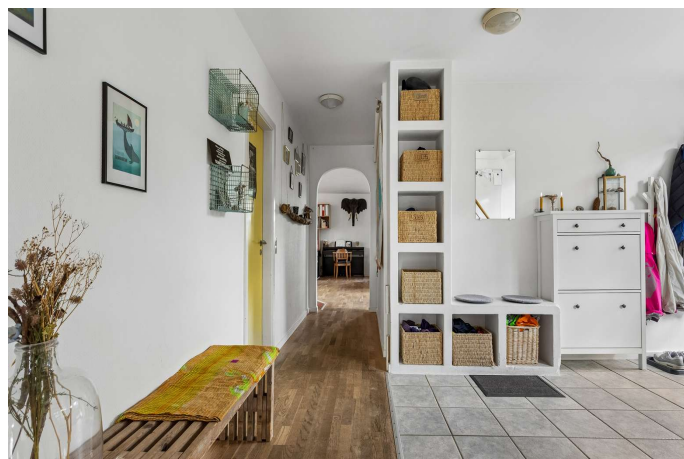
Alrum



Stue



Stue



Entre



Værelse



Værelse

Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
 Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026



Badeværelse



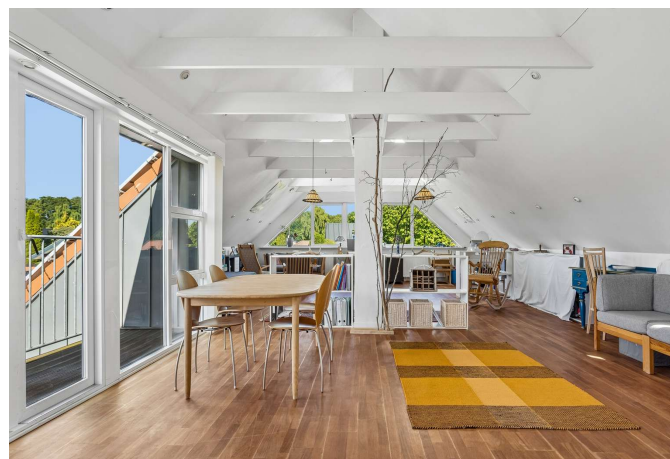
Værelse



Terrasse



Gang



Stue



Stue

Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
 Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026



Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

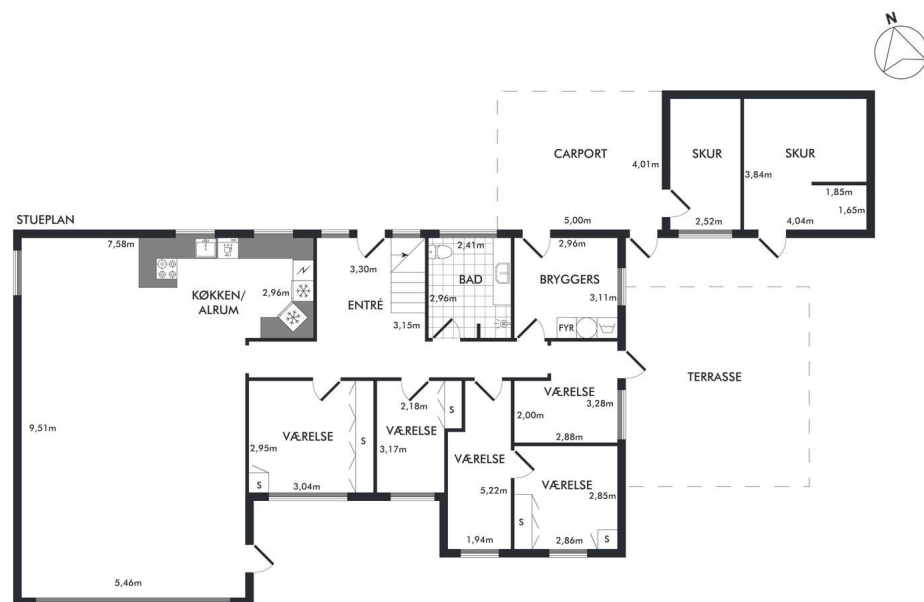


Terrasse

Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
 Kontantpris: kr. 2.575.000

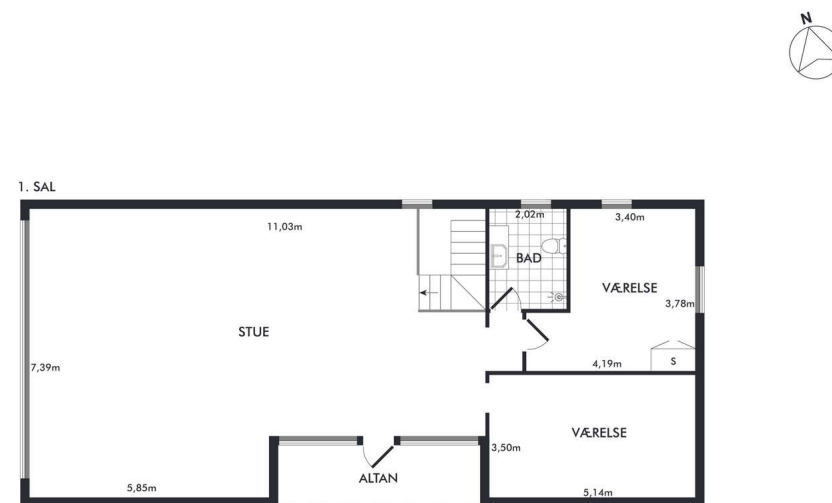
Sagsnr.: ichi7  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning 1. sal



Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning



Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 1bed Dueholm, Nykøbing M. Jorder  
BFE-nr.: 5568290  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1971

**Arealer\*\***

Grundareal: 904 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 126 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 279 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 34 m<sup>2</sup>  
Udhus: 17 m<sup>2</sup>  
Carport: 14 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.304.000  
Grundværdi: 598.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.843.200  
Grundlag for grundskyld: 478.400

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.08.1968 - Dok om vej mv

**Planer**

Kommuneplan 17.B.06 - Nykøbing, Refshammer

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.400	Kontantpris	kr.	2.575.000
Grundskyld	kr.	7.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.350
Ejendomsforsikring	kr.	9.760	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	2.607.350
Skorstensfejer	kr.	1.223	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	172			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.965			

**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.



Adresse: I. C. Hindings Vej 7, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: ichi7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 30.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.427.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 450.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen