



REAL

REAL

Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.766	Grund m2	383
Byggear/ombygget	1912/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **6002840**

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: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Kast anker ved Farverstræde 6! - 159 m² bolig charme lige ud til Grønsund

Forestil dig at gå et par skridt ud ad hoveddøren, fylde lungerne med ren havluft og høre de blide kluk fra lystbådene, der vugger i lystbådehavnen foran dig. På Farverstræde 6 finder du en fuldmuret villa fra 1912, der elegant forener klassisk håndværk med moderne komfort – og som ovenikøbet er godkendt som flexbolig.

Her bestemmer du selv, om adressen skal være din helårsbastion eller din eksklusive sommerresidens. Men pas på: Stubbekøbings atmosfære og den smukke havudsigt gør det svært at tage herfra igen.

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: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025

Inde i huset bliver du budt velkommen af citrongule dørkarme og to skridt længere fremme åbner det vinkelformede køkken sig med matte sorte skuffer, hvide overskabe og solgule glasplader.

Skøn spisestue med malede plankegulve og stuklofter med rosetter. Lækkert. Her kan et langbord samle hele familien til fødselsdag, men på regnvejrsdage bliver rummet gerne forvandlet til akvarel-værksted eller lektiecafé. Gennem en bred dobbeltdør fortsætter stuen, nu med brændeovn i sort stål og franske døre, som lukker dig lige ud på den hævede træterrasse. I juli er døren nærmest overflødig, for huset og terrassen smelter sammen til ét stort soldæk. Dernæst husets mest fantastiske rum der vender mod vandet, hvor hjemmekontor, oliefarver eller LEGO-skibsbyggeri vil være perfekt for livsnyderne! Derudover praktisk bryggers og badeværelse.

På 1 salen - lyst og luftigt. Masterværelset med sprossevinduer og en dør til den smukke tagterrasse med udsigt til Grønsund. Nr. 2 værelse med aften sol, perfekt som gæstekahyt, børneværelse eller musikrum. Husets andet badeværelse ligger her på 1. salen og fremstår pænt med fliser og oplyst af både sprossevindue og ovenlys. Skulle du mangle et tredje værelse, kan masteren let deles med en gipsvæg eller en skabsvæg. Et søndagsprojekt uden flytning af installationer.

Fra den hævede træterrasse er der det skønneste udsyn til røde fiskerhuse, bølgende master og det glimtende sund. Under terrassen snor en sti sig gennem klematis, krydderurter og et bålsted til snobrød og måneskinssnak, alt sammen indrammet af en tæt hæk.

Fleksibiliteten er prikken over i'et. Kommunens blå stempel betyder, at du kan bo her fast, bruge huset som second home eller svinge mellem de to.

I huset er der indlagt fjernvarme. Der er brændeovn til hyggen og fiberbredbånd

Farverstræde 6 er stedet, hvor historie, havluft og kunstnerisk nysgerrighed mødes i samme skvulp.

Uanset om du søger et livsnyder-hjem ved vandet, et fleksibelt refugium til ferier og forlængede weekender – eller en solid investering i et område på vej frem – så er Farverstræde 6 et besøg værd. Ring eller skriv for en personlig fremvisning. Vi glæder os til at åbne døren til din kommende kystdrøm i Stubbekøbing.

Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025



Stue med udgang til terrasse



Stue med udgang til terrasse



Stue



Stue



Stue med den smukkeste udsigt

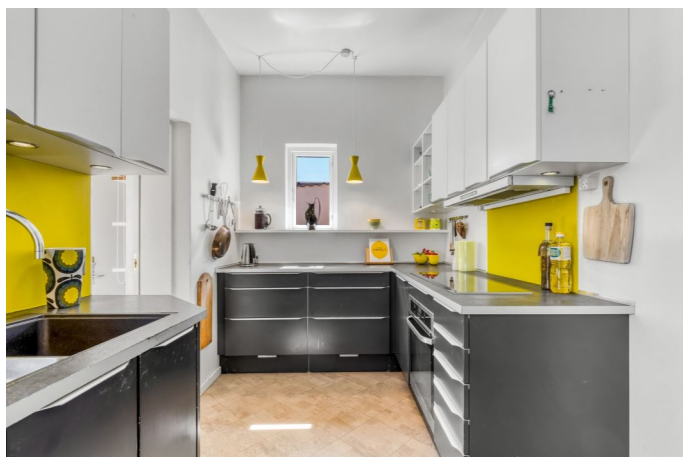


Udsigt fra stuen

Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025



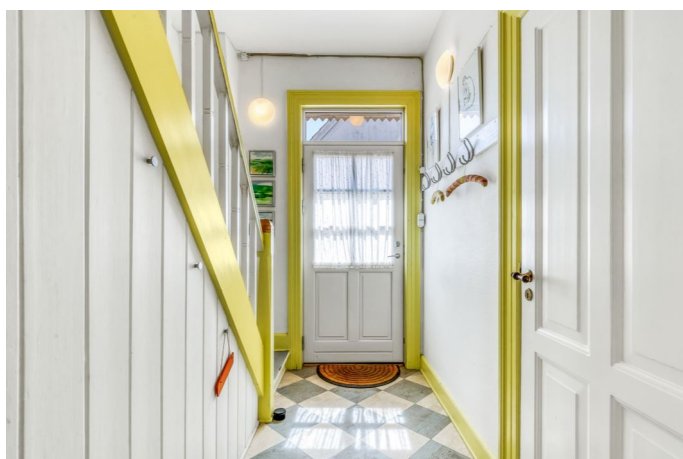
Køkken



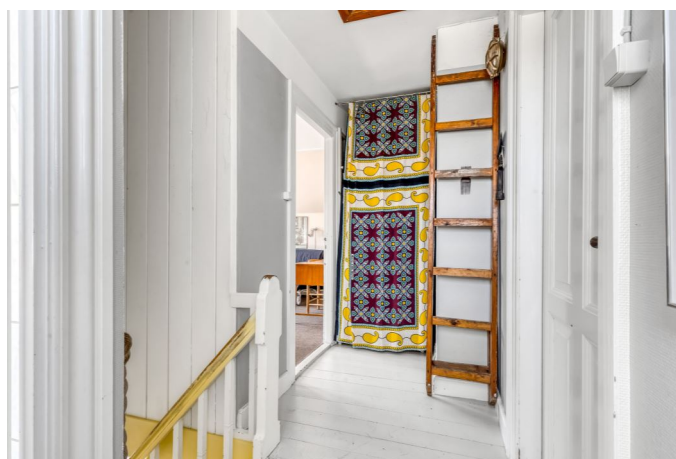
Bryggers med egen indgang og udgang til terrasse



Badeværelse



Entre



Repos 1. sal



Værelse 1. sal med udgang til altan

Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025



Badeværelse 1. sal



Værelse 1. sal



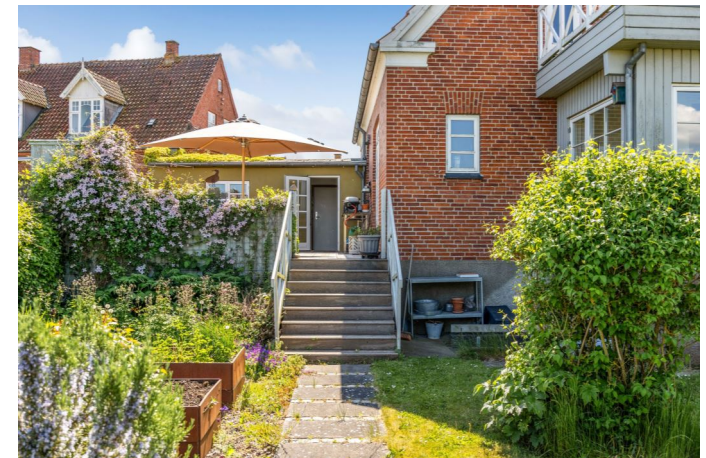
Altan



Udsigt fra altan



Stor terrasse med den smukkeste udsigt



Idylliske have - klar til gode stunder!

Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

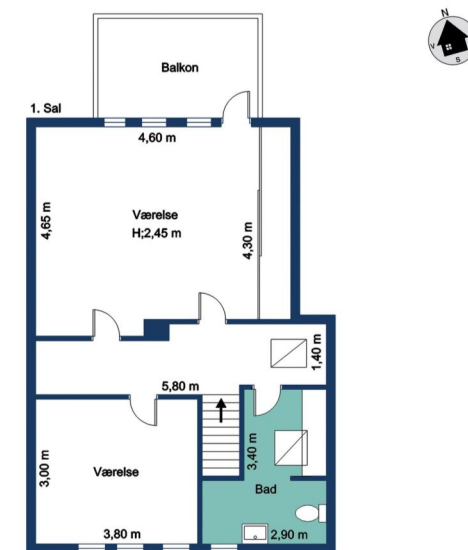
Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

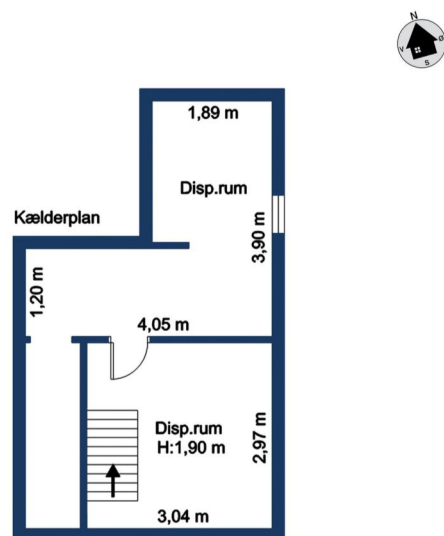
Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing

Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840

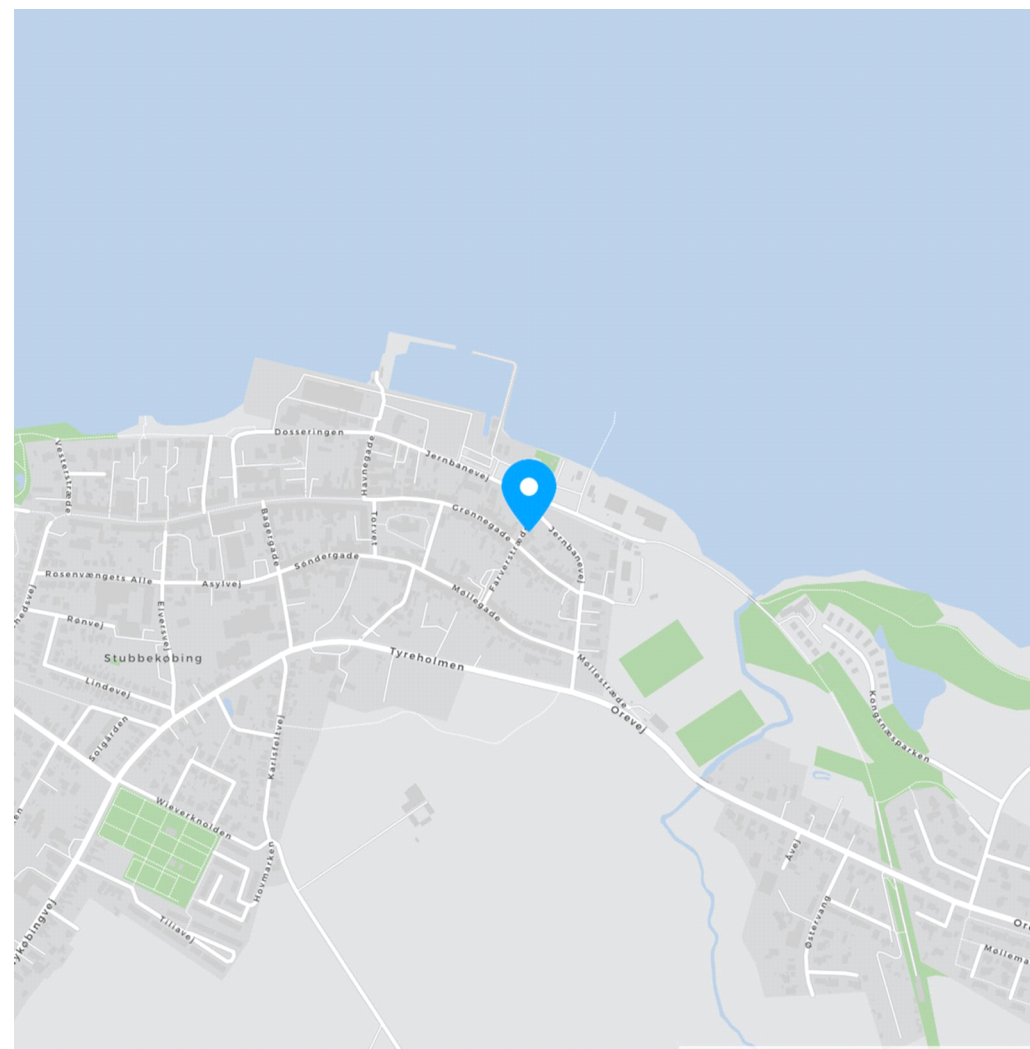
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	37 c Stubbekøbing Bygrunde
BFE-nr.:	5438548
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Stubbekøbing Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1912/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.455.000 kr.
Grundværdi:	301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.164.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	240.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	383 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	43 m ²
Udestue:	9 m ²
Udhus:	16 m ²

* 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. 04.11.1902 Dok om at fristranden tilhører Stubbekøbing havnevæsen
Nr. 2 lyst d. 30.07.1912 Dok om vandafløb og spildevand mv
Nr. 3 lyst d. 20.01.1989 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 29.09.1989 Lokalplan nr. B1-1
Nr. 5 lyst d. 16.10.1989 Byfornyelsesbeslutning

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: 1.445.000 kr.
Grundværdi: 301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.164.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 240.800 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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):
Siemens køle/fryseskab, Blomberg opvaskemaskine, Siemens kogeplade, Voss ovn, mærke ukendt emhætte, Miele vaskemaskine, AEG tørretumbler, 2*skabsfryser i kælderen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenet., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 19,08 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Husforsikring	kr.	6.864	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Skorstensfejer anls.	kr.	661	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	15.650
Røttemekæmpelse 2025	kr.	143	I alt	kr.	2.321.081
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	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.		
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	3.829			

Ejerudgift i alt 1 år

21.191

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.476 md./ 149.709 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.937 md./ 119.242 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: 20.08.2025
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: Farverstræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6002840
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 21.08.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 erhvervsjendomme 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.