

Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**242**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.133**	Grund m²	**358**
Byggeår/ombygget	**1926/2007**	Energimærke	**B - C**

Sagsnr. **610-4568**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026



VELHOLDT - CENTRALT - 2 BOLIGER / UDLEJNING ?

På en overmåde central adresse i Sakskøbing finder I denne ejendom, hvor to separate boliger i flot stand udmønter sig i masser af plads og fine forhold. I kan se frem til korte afstande til hverdagens gøremål, og både forhuset og baghuset er velindrettede på tværs af to etager. Velkommen til.

Fra jeres kommende adresse er der gåafstand til snart sagt alt. Den nærmeste skole ligger blot 300 meter herfra, og på samme vis er I ikke ret langt fra hverken pasningstilbud eller dagligvarebutikker. Togstationen er også lige ved hånden, hvorved I eksempelvis hurtigt når gymnasiet i Maribo. Havnen og masser af skøn natur er også en del af de fantastiske omgivelser.

Begge huse fremstår med en nydelig facade. En markant blå får følgeskab af et rødt tag, sprossevinduer og hvide fremhævninger, og netop fordi de to enheder er adskilt og fuldt funktionelle i deres egen ret, er det muligt at bruge dele af ejendommen til udlejning, bo flere familier tæt sammen eller etablere et flergenerationskollektiv, så bedsteforældrene er helt tæt på.

Forhuset, der er opført i 2009, er i stueplan indrettet med en stor stue, hvor rige mængder sollys strømmer ind. I det tilstødende ses et pænt og velfungerende køkken, og derudover har I fornøjelsen af et badeværelse og en entré. Førstesalen indeholder endnu et badeværelse samt yderligere tre værelser. Baghuset blev sat i stand i 2009, og standarden er høj. Denne bolig består af et stueplan med køkken, stue, bryggers og badeværelse, og ligesom i forhuset er der fine værelser på førstesalen.

Forhusets udeareal er placeret mellem de to bygninger, mens baghusets ditto er at finde længst tilbage på grunden. Gode solforhold og nem vedligeholdelse er kodeord for begge afsnit.

Vi anslår, at baghuset vil kunne udlejes for en årlig husleje på omkring kr. 80.000 og derved nedsætte dit eget budget betydeligt. Også en perfekt ejendom for 2 familier der vil flytte sammen eller teenageren der nu kan få sin egen bolig i forhold til sine forældre.

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: Kim K Pedersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026













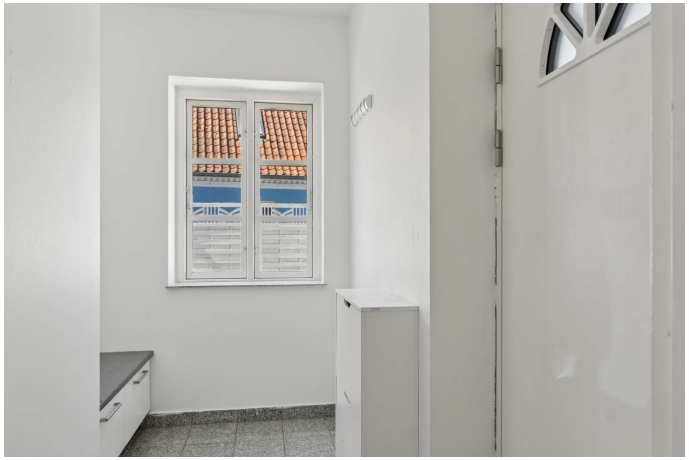
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

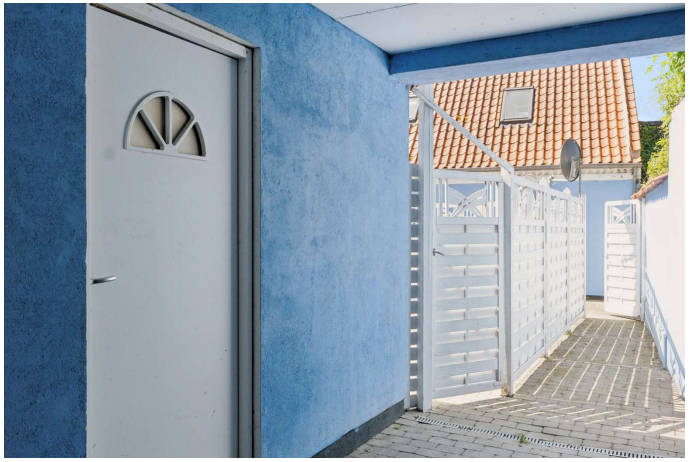
Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

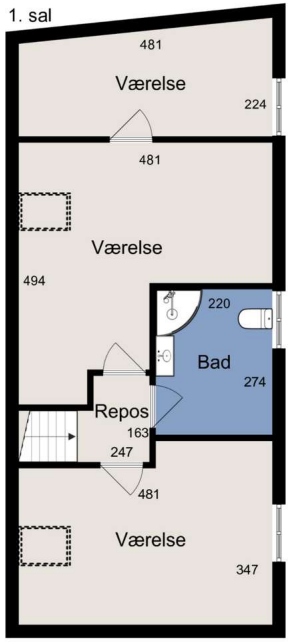
Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026

Stueplan



1. sal



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

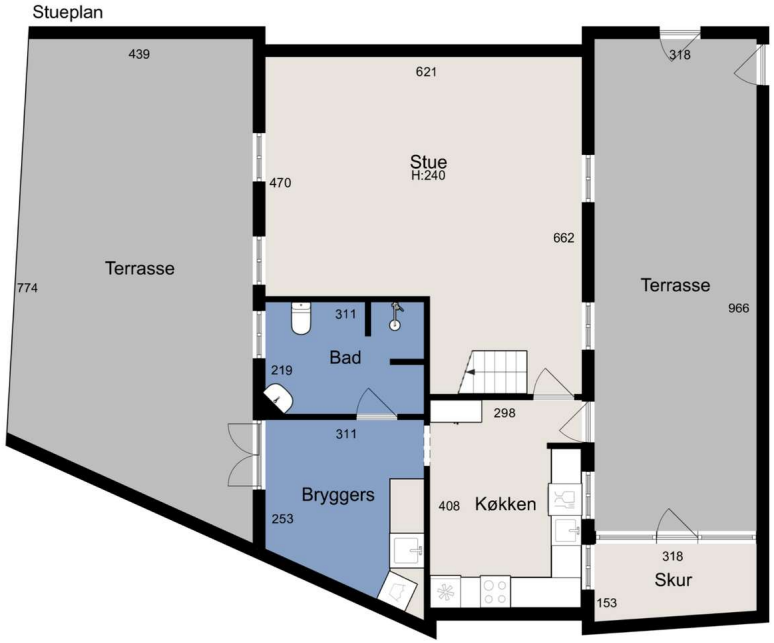
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

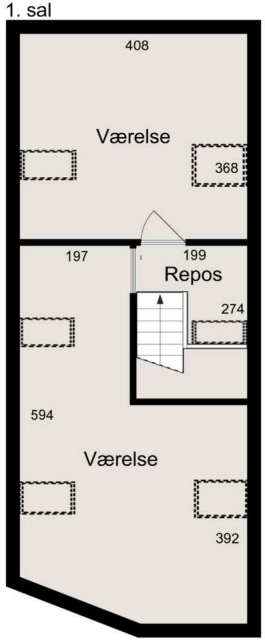
Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026

Stueplan



1. sal



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

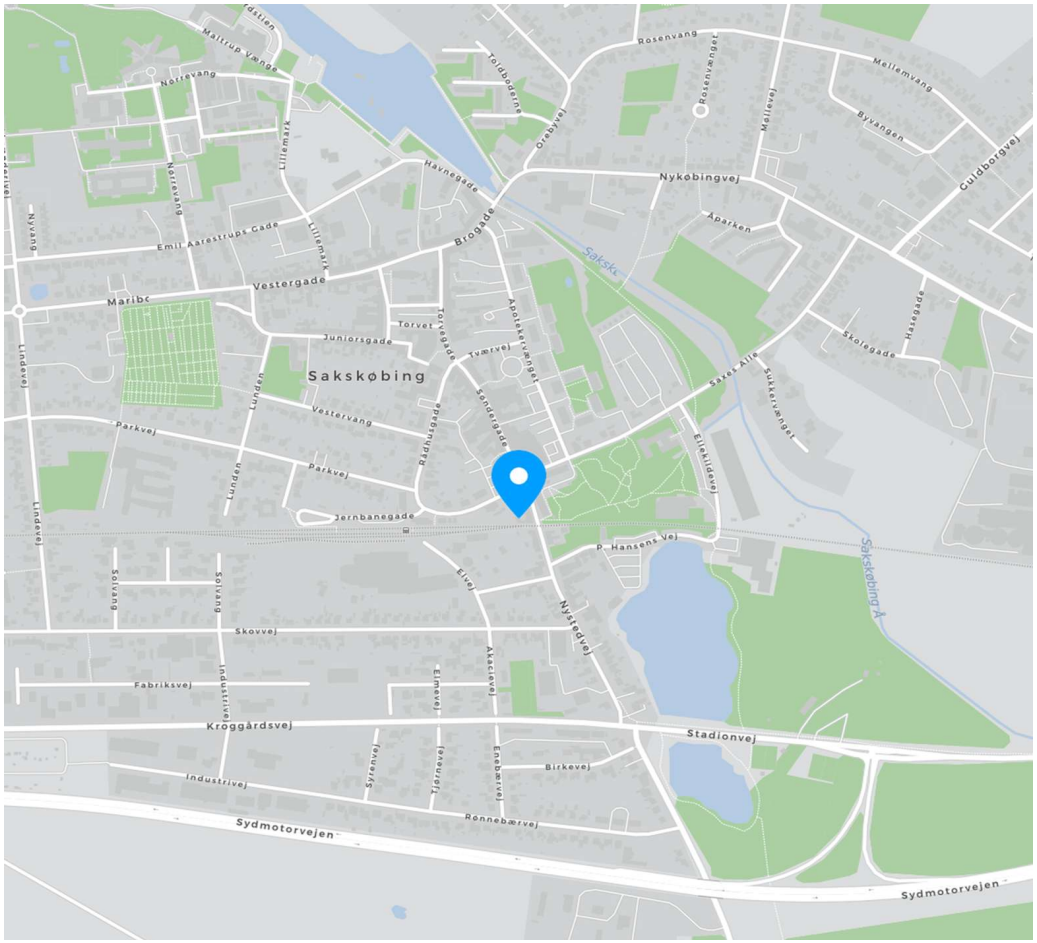
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026





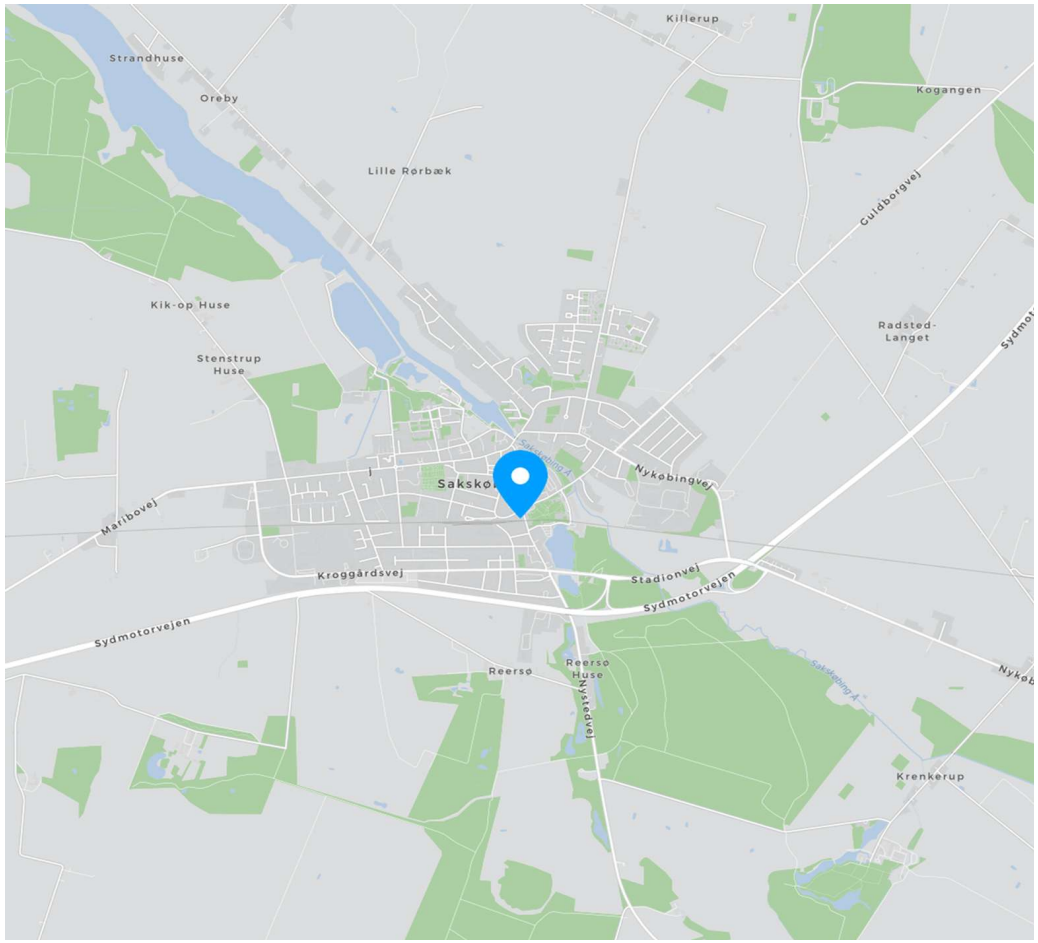
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

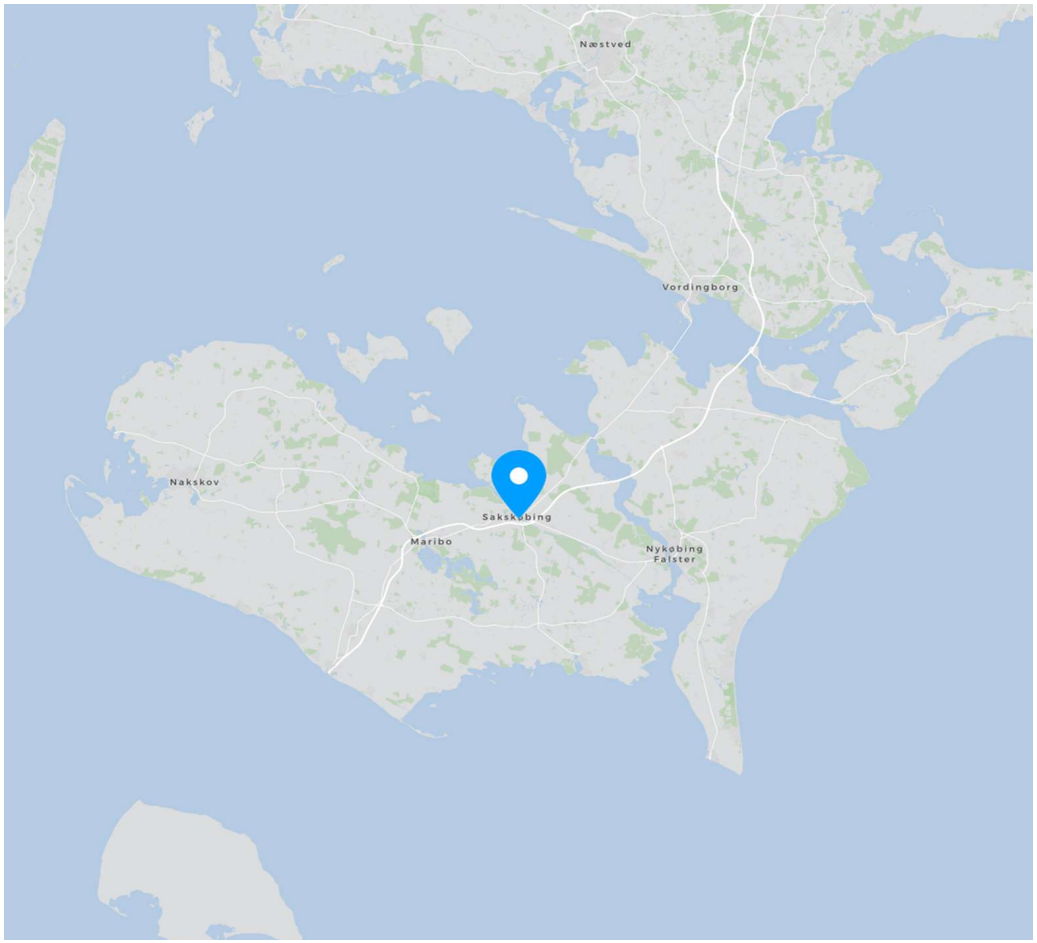
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	87 Sakskøbing Bygrunde
BFE-nr.:	5437062
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1926/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.539.000
Grundværdi:	277.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.231.200
Grundlag for grundskyld:	221.600

Arealer**

Grundareal:	358 m²
Boligareal i alt:	242 m²
- heraf Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	139 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	103 m²

Øvrige arealer:

Øvrige arealer:	18 m²
Udhus:	12 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
Ingen

Nr. 1 06.09.1919 Dok. om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.
Nr. 2 16.11.2004 Dok. in fjernvarme/anlæg mv.

Planer
Kommuneplan SAKS BE8 - Blandet bolig/erhverv. Rådhusgade - Jernbanegade - Søndergade
Lokalplan 158 - Sakskøbing bymidte

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

Hovedhus: ELECTROLUX opvaskemaskine, ELECTROLUX el-komfur med keramisk kogeplade, GRAM emhætte og ZANUZZI køleskab. Baghus: GORENJE emhætte, keramisk kogeplade, indbygningsovn, POINT køle-/fryseskab, POINT opvaskemaskine og ZANUSSI opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.600 Forbrug: 0 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme. Der er udarbejdet selvstændigt energimærke for nr. 38 og for nr. 38A. Søndergade 38A har et B og et beregnet varmeforbrug på kr. 9.600. Søndergade 38 har et C og et beregnet varmeforbrug på kr. 13.000.

Vand: Alment 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 B - C

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.279
Grundskyld	kr.	3.523
Renovation	kr.	7.516
Rottebekæmpelse	kr.	191
Husforsikring	kr.	8.091
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.601

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	18.500
I alt	kr.	2.027.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

Lettere forurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig ejendom
Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 4.

Spildevandsplaner
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan. Der er planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering, hvor ejendommen er beliggende, idet der er planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2024.

Renseklasse
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

Varmeforsyning
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk