



REAL

Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.982	Grund m2	415
Byggear	1944	Energimærke	C

Sagsnr. **6002897**

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: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Enighedsvej 33 – Østerbro-charme med køkken/alrum, fire værelser, skøn træterrasse og brugbar kælder

Der er noget helt særligt ved de klassiske murerestervillaer på Østerbro. De røde sten, det fine tegltag og de små detaljer i stuk og snedkeri, der får skuldrene til at falde ned, så snart man træder ind. Enighedsvej 33 er netop sådan et hjem – varmt, velproportioneret og indrettet til hverdagen, I faktisk lever.

I ankommer til en villavej, hvor man hilser på naboerne og kan høre cyklerne hjule forbi på vej mod skole. Trinene leder jer op til entréen, hvor trappen elegant forbinder husets etager. Her er plads til overtøj og sko, og fra første skridt mærker I de smukke plankegulve og den behagelige loftshøjde, der giver luft og ro.

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: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

Stueplan – samlingspunktet i huset

Hjertet er det store køkken/alrum i hele husets bredde. Lange bordplader, gode skabe, integrerede hvidevarer og en hyggelig sidde-niche gør madlavningen til en fornøjelse – også når lektierne skal klares ved siden af. De franske døre til stuen åbner for to gode opholdsrum, der hænger naturligt sammen: spisestuen til langbordet og hverdagsmiddage, stuen til film, fredagsslik og bogen, I ikke kan lægge fra jer. Og når vejret er med jer, går dobbeltdøren direkte ud på den store træterrasse i flere niveauer, så ude og inde smelter sammen.

I får desuden et ekstra værelse i stueplan – perfekt som hjemmekontor, gæsteværelse eller børneværelse – samt et praktisk gæste-wc lige op af trappen, der gør myldretiden lidt mere medgørlig.

Førstesal – tre rigtige værelser

Oppe på førstesalen ligger en rolig soveafdeling med repos og tre regulære værelser, der kan fordeles efter behov og livsfase. Heroppe finder I også badeværelset i flotte lyse farver og med plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Kælderen – hverdagszonen med egen indgang

Kælderen er pæn og brugbar med flere disponible rum til vask, opbevaring, værksted og hobby. Her er egen indgang udefra, så fritidsgear, løbesko, barnevogn eller våde fodboldstøvler kan komme direkte ind uden at runde stuen. I et af de store rum er loftshøjden ca. 2,0 m, hvilket gør det ekstra anvendeligt til projekter og motion.

Udeliv – sol, træterrasse og grønne hjørner

Terrassen er jeres sommerstue: plads til grill, krukker og langbordsmiddage, mens børnene tumler på græsset. Haven er overskuelig og afskærmet – nem at holde, nem at nyde – og giver lige præcis den mængde udeliv, der passer til en travl hverdag.

Beliggenhed – det bedste af Østerbro

I bor trygt og centralt på Østerbro med kort til alt det vigtige. Skoledistriktet er Østerboskolen, og som alternativ ligger privatskolen Sct. Joseph Søstrenes Skole også tæt på. Hverdagsindkøb og dagtilbud er i nærområdet, og på cykel er der hurtigt til centrum, stationen, kulturtilbud og caféer. Når weekenden kalder, ligger Park Friheden lige i nærheden med legeplads, bakker, lille sø, skateområde og boldbaner – et genialt sted til både små og store pauser.

Det praktiske med den gode mavefornemmelse

Huset er den klassiske rødstensvilla fra 1940'erne med fjernvarme, smukke plankegulve og tidløs atmosfære. Energimærke C.

Kort sagt: det hjem, hvor hverdagen glider – og hvor I får både sjæl, funktion og den rigtige adresse.

Glæd jer til Enighedsvej 33. Det føles rigtigt, allerede når I står på trappen.

Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026



Entre med gæste toilet



Køkken



Køkken



Spisestue med udgang til terrasse



Stue



Værelse (stueetage)

Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026



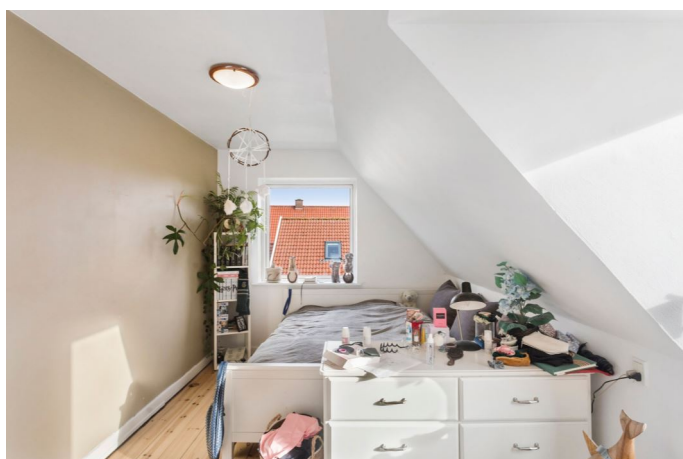
Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



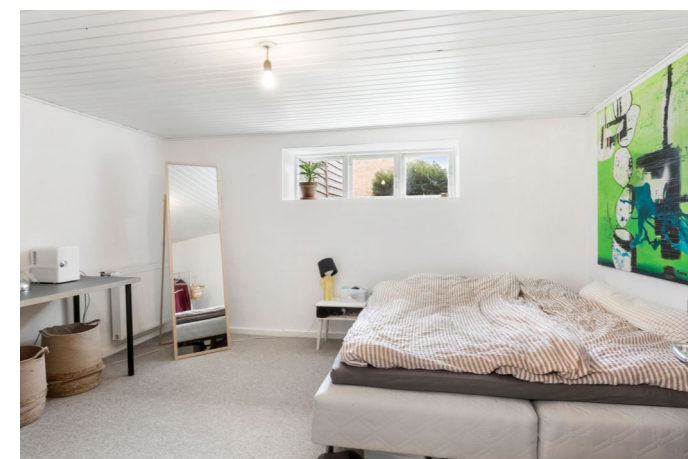
Badeværelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Kælder



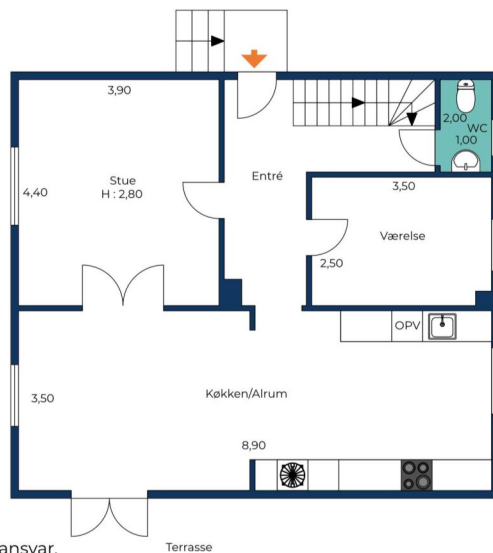
Kælder

Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

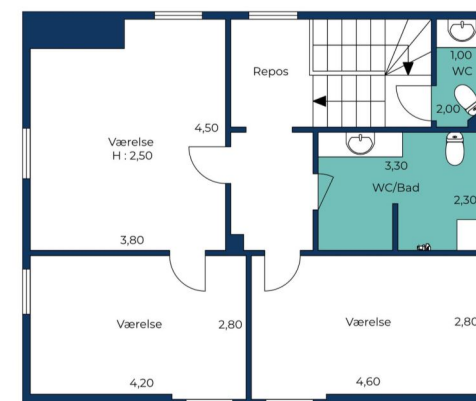
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1324 av Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5427853
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Guldborgsund Kommune
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.645.000 kr.
Grundværdi:	377.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.316.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	301.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	415 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	82 m ²
Garage:	18 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. 12.04.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 22.01.1962 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 10.03.2004 Lokalplan F43

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 boligsatten 2025)
Ejendomsværdi: 1.645.000 kr.
Grundværdi: 377.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 301.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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):
Kogeplade induktion med emfang Electrolux, ovn Samsung, køleskab Hisense, opvasker Logik, tørretumbler Beko, vaskemaskine Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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.: 14.440 Forbrug: 15.648,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Husforsikring
Rottebekæmpelse 2025
Renovation standardløsning 2025
Foreløbig grundskyld 2025

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.712
8.440
75
3.758
4.795

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.995.000
8.069
13.850
2.016.919

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.

Ejerudgift i alt 1 år

23.780

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.768 md./ 129.214 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.735 md./ 104.823 år v/25,10%
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: 29.01.2026
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: 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: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6002897
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

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.

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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.275.614	1.275.614	1.276.475	DKK	4	81.470	29,75	4,59			Nej	

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 erhvervsejendomme 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.