



REAL

Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.795	Grund m2	1.046
Byggeår/ombygget	1976/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **6002890**

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: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Familievenlig villa med grønne løsninger og ideel beliggenhed i Stubberup

Velkommen til en bolig, hvor familielivet får de bedste betingelser – med plads, grønne løsninger og en beliggenhed, der kombinerer tryghed med nem adgang til både skole, indkøb og pendling.

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: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025

Villaen rummer tre regulære soveværelser, et stort og praktisk bryggers samt et lyst og indbydende spisekøkken med masser af bordplads – her er god plads til både madlavning og hverdagens små og store øjeblikke. Stuen er opdelt i to afdelinger, så der er plads til både sofahygge og spiseområde – og fra stuen er der direkte udgang til en delvist overdækket terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i både sol og skygge.

En særlig finesse er viktualierummet i direkte forbindelse med stuen – perfekt som vinkælder eller til praktisk opbevaring.

Indvendigt fremstår boligen pæn og indflytningsklar med moderne laminatgulve og en lys, tidssvarende stil. Udefra præsenterer huset sig med røde brune mursten, sort eternittag og nyere grønne træ/alu-vinduer, der både understøtter husets æstetik og energivenlighed.

Apropos energi – her får I billig fjernvarme, solceller på taget, batteripakke til lagring af overskudsstrøm og en ladestander til elbilen. En bolig, der er både økonomisk og fremtidssikret.

Haven er nem at holde og godt afskærmet med randbeplantning, grøn plæne og hele to terrasser, så I kan følge solen dagen igennem. Dertil kommer en carport og et stort udhus med mange muligheder – værksted, hobbyrum eller ekstra opbevaring.

Beliggenheden på en lukket vej i børnevenlige Stubberup fuldender det hele – her er sikre stisystemer, gåafstand til skole, daginstitution og indkøb samt en optimal placering for pendleren med hurtig adgang til motorvejen mod København.

Alt i alt en familiebolig med grønne løsninger, en tryk atmosfære og kort vej til det hele. Skal den være jeres næste hjem? Vi glæder os til at byde jer velkommen.

Adresse: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025



Adresse: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025



Adresse: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025



Adresse: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025



Adresse: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1 bf Stubberup By, Tingsted
BFE-nr.: 3122806
Zonestatus: Byzone
Vand: Guldborgsund Forsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1976/1983

Arealer*

Grundareal: 1.046 m²
Boligareal i alt: 156 m²

Øvrige arealer:
Carport: 27 m²
Udhus: 12 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.445.000 kr.
Grundværdi: 435.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.156.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 348.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.09.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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: 435.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.156.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 348.000 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, emhætte Thermex, køleskab Gram, ovn Siemens, opvaskemaskine Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.254 Forbrug: 10.047,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.



Adresse: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.896	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Husforsikring	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Skorstensfejning ansl.	kr.	661	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	12.050
Røttemekæmpelse 2025	kr.	198	I alt	kr.	1.716.470
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.	5.533			
Ejerudgift i alt 1 år		21.546			

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/nettoyldelse 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.974 md./ 107.688 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.231 md./ 86.775 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: 03.12.2025
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: Pyntevænget 49, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002890
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 05.12.2025

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
Totalkredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	603.621	603.621	635.502	DKK	2,96	72.493	10,75	2,94			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	144.958	154.161	150.336	DKK	3,43	15.710	13,25	4,03			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.