



REAL

Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	85
Kontantpris	870.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.618		
Byggeår/ombygget	1901/1971	Energimærke	D

Sagsnr. **6002859**

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: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Stubbekøbingvej 16, stuen – et sjældent fund for dig, der vil sikre dit barn en tryk base under studierne, eller som bare ønsker en overskuelig og komfortabel bolig i gadeplan uden trapper.

Den 85 m² store lejlighed ligger i en ejendom kun få skridt fra bymidten, Guldborgsund, og rummer i alt to ejerlejligheder, så praktiske beslutninger træffes nemt i uformelle rammer mellem dig og overboen.

Her får du 2 soveværelser og stue, køkken og badeværelse. Der er også 34 m² kælder, der bruges som værksted og depotrum!

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: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026

Ideel til forældre køb

Nem at dele: Stuen fungerer som fælles opholdsrum, mens de to regulære værelser kan bruges som separate soverum.

Veldisponeret køkken med opvaskemaskine, god skabsplads, udgang til have og vindue – perfekt til hurtig hverdagsmad.

Stilrent badeværelse med god plads, gulvvarme, rain-shower, glasbyggestensvæg og plads til vaskemaskine.

Fjernvarme, lav boligskat og kun én medejer holder driftsbudgettet nede – og beslutningsvejene korte. Der er også el-lader til bil!

Stationen ligger 7 minutters gang væk med timedrift mod København (rejsetid ca. 1 t 30 min), mens gågaden med caféer, indkøb og kultur venter 400 m fra hoveddøren.

Perfekt til dig, der vil bo mindre – og i stueplan

Alle funktioner i ét plan gør hverdagen let, uanset om du downsizer eller blot foretrækker bekvem adgang.

Lukket, solrig gårdhave deles kun med overboen (der næsten aldrig bruger den); her er plads til krydderurtebed, grill og loungemøbler uden at skulle passe en stor have.

Ca. 2,80 m loftshøjde, brede vinduespartier og velbevarede detaljer giver masser af lys og atmosfære, så boligen føles større end sine kvadratmetre.

Kort om placeringen

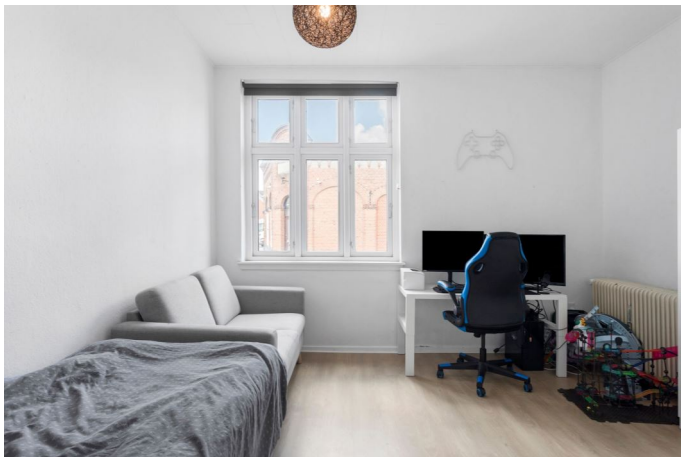
Netto, 365discount og bager ligger rundt om hjørnet, mens biografen, Slotsbryggen og lystbådehavnen nås på få minutter. Her mødes byliv og natur, og alt kan klares til fods eller på cykel.

Uanset om du investerer i børnenes studietid eller i din egen fremtid med færre m² og flere friheder, leverer Stubbekøbingvej 16, stuen en sjælden kombination af beliggenhed, charme og hverdagens bekvemmelighed. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – vi glæder os til at byde dig velkommen.

Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026



Værelse ved entre



Stue



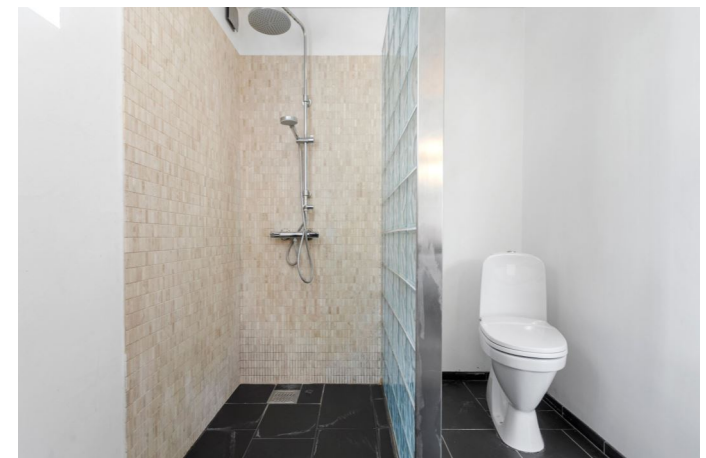
Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

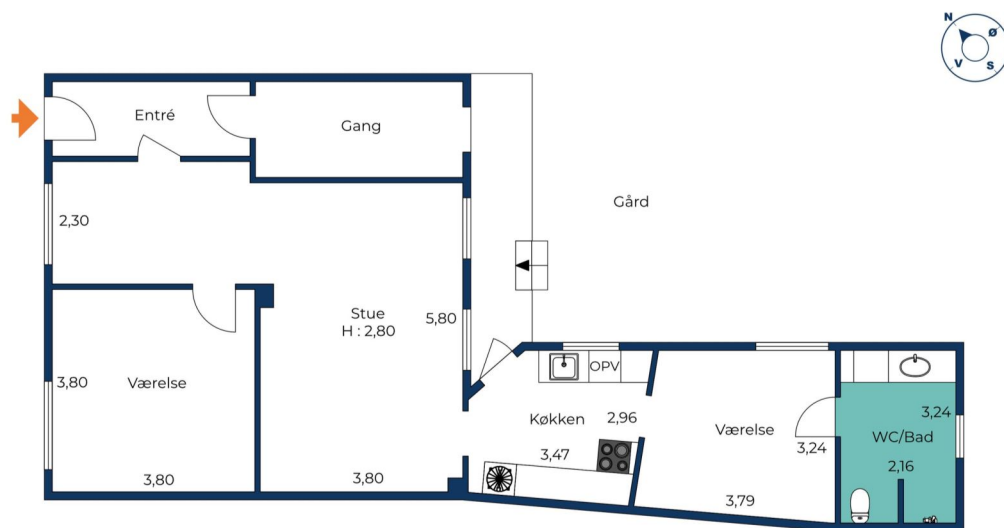
Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F

Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859

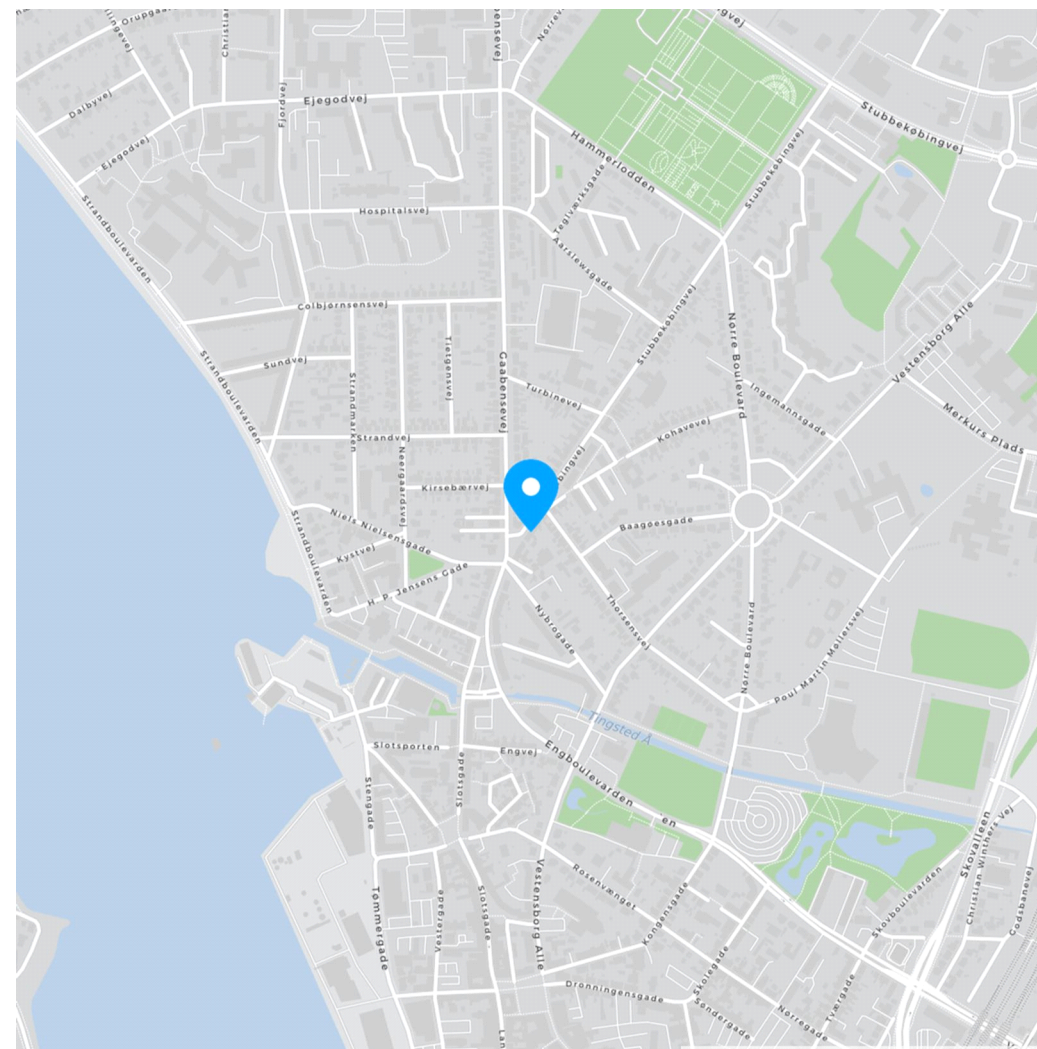
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 881 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 279852
Ejl.nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Guldborgsund Forsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1901/1971

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 119 m²
- heraf boligareal: 85 m²
- heraf areal til kælder: 34 m²
BBR-boligareal: 85 m²
Evt. øvrige arealer:
Øvrige arealer: 34 m²
- Kælder: 34 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 589.000 kr.
Grundværdi: 141.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 471.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 112.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab Whirlpool, komfur Gram, opvaskemaskine Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.11.1900 Dok om grøft mv
Nr. 2 lyst d. 22.09.1919 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 23.01.1965 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 06.08.1987 Vedtægter for ejerforening

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 6, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag.
Køber kan læse mere om disse på www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2025)
Ejendomsværdi: 589.000 kr.
Grundværdi: 141.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 471.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 112.800 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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.



Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Lejligheden må udlejes.

Husdyr:

Der må holdes husdyr i lejligheden.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 10.381 Forbrug: 12.100,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der er separat vand- og varmemåler.

Kendte fejl og mangler:

Sælger gør opmærksom på, at der ikke er tilstrækkeligt fald mod afløbsristen i badeværelset.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.403	Kontantpris/udbetaling	kr.	870.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	144	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Fællesudg./ejerforening	kr.	12.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.070	Tinglysning og berigtigelse af ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	3.850
Foreløbig grundskyld 2026	kr.	1.794	I alt	kr.	893.500
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.411			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.731 md./ 56.772 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.837 md./ 46.045 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: 21.01.2026
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.



Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 21.01.2026

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	437.091	437.091	440.684	DKK	3	63.924	9,00	3,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 60/100

Adm. fordelingstal: 60/100

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er fælles gårdhave.

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.