

REAL



Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.501	Grund m ²	753
Byggeår	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **6002988**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026



Hyggelig 1 plansvilla med garage og naturen tæt på

Nogle boliger føles bare rare fra første øjeblik – og Magnoliavej 2 i Systofte Skovby er bestemt en af dem.

Her finder du en hyggelig og velholdt villa i ét plan, hvor hverdagen er nem at overskue. Boligen rummer 100 m² velindrettede kvadratmeter, og den overskuelige planløsning gør huset oplagt til førstegangskøbere, par eller dem, der ønsker en bolig uden trapper.

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: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026

Systofte Skovby er et roligt og hyggeligt område lige uden for Nykøbing Falster. Her er der luft omkring husene, gode naboer og naturen lige i nærheden. Skoven ligger kun få minutters gang fra huset, og området byder også på gode stier gennem markerne – perfekt til både gåture, løbeture og hundeluftning. Samtidig tager det kun få minutter i bilen, før du er i Nykøbing F, hvor du finder indkøb, caféer og alt det praktiske i hverdagen.

Boligen rummer desuden et rummeligt soveværelse med god skabsplads og direkte adgang til husets store badeværelse.

Du bydes velkommen i entré/gang med plads til jakker og sko, hvorfra boligen fordeler sig godt. Her er et ekstra værelse, som kan fungere som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor – alt efter hvad behovet er.

Grunden er nem at holde og giver plads til både afslapning, leg og udeliv. Til ejendommen hører også en 19 m² carport, så bilen kan holde tørt året rundt.

Derudover får du en stor garagebygning på 44 m², hvoraf 25 m² udgør et praktisk udhus opført i 2009. Her er god plads til værksted, opbevaring eller hobbyprojekter.

Husets naturlige samlingspunkt er den store og lyse stue i åben forbindelse med køkkenet, hvor dagslyset strømmer ind gennem de store vinduespartier. Her er god plads til både spisebord, sofa og hyggelige aftener med familie og venner. I den ene del af stuen er der i dag indrettet kontor, men her har der tidligere været et værelse, som nemt kan genetableres, hvis man har behov for et ekstra værelse.

Huset er opført med murede facader og gavle beklædt med vedligeholdelsesfri Hardiplank samt tagbelægning af sorte cementtagsten. Opvarmning sker via luft-til-luft varmepumpe, suppleret med el-gulvvarme på badeværelset, og ejendommen har energimærke D.

Fra stuen er der direkte udgang til terrassen samt den overdækkede terrasse, hvor sommerens måltider kan nydes, og hvor grillen hurtigt kan komme i brug.

Kort sagt får du her en indflytningsklar og overskuelig bolig i ét plan, hvor natur, ro og en nem hverdag går hånd i hånd – kun få minutter fra Nykøbing Falster.

Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med god bordplads og ligger praktisk i forbindelse med bryggerset, som har egen indgang. En detalje mange hurtigt lærer at sætte pris på i hverdagen.

Adresse: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026



Entre



Badeværelse



Værelse



Stue



Kontor



Stue

Adresse: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026



Køkken



Køkken



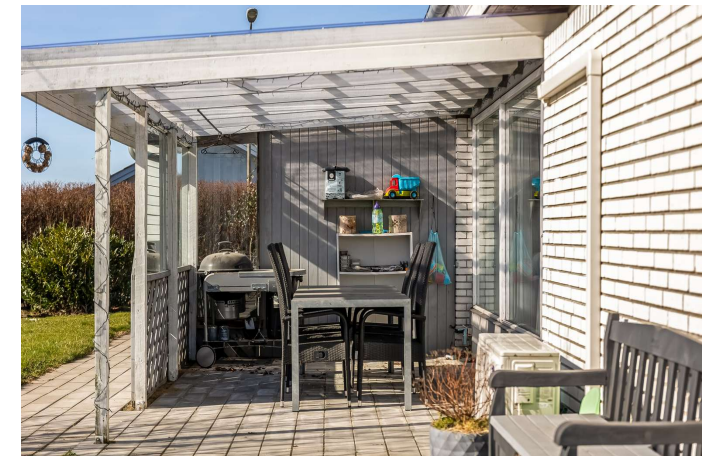
Bryggers



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse

Adresse: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

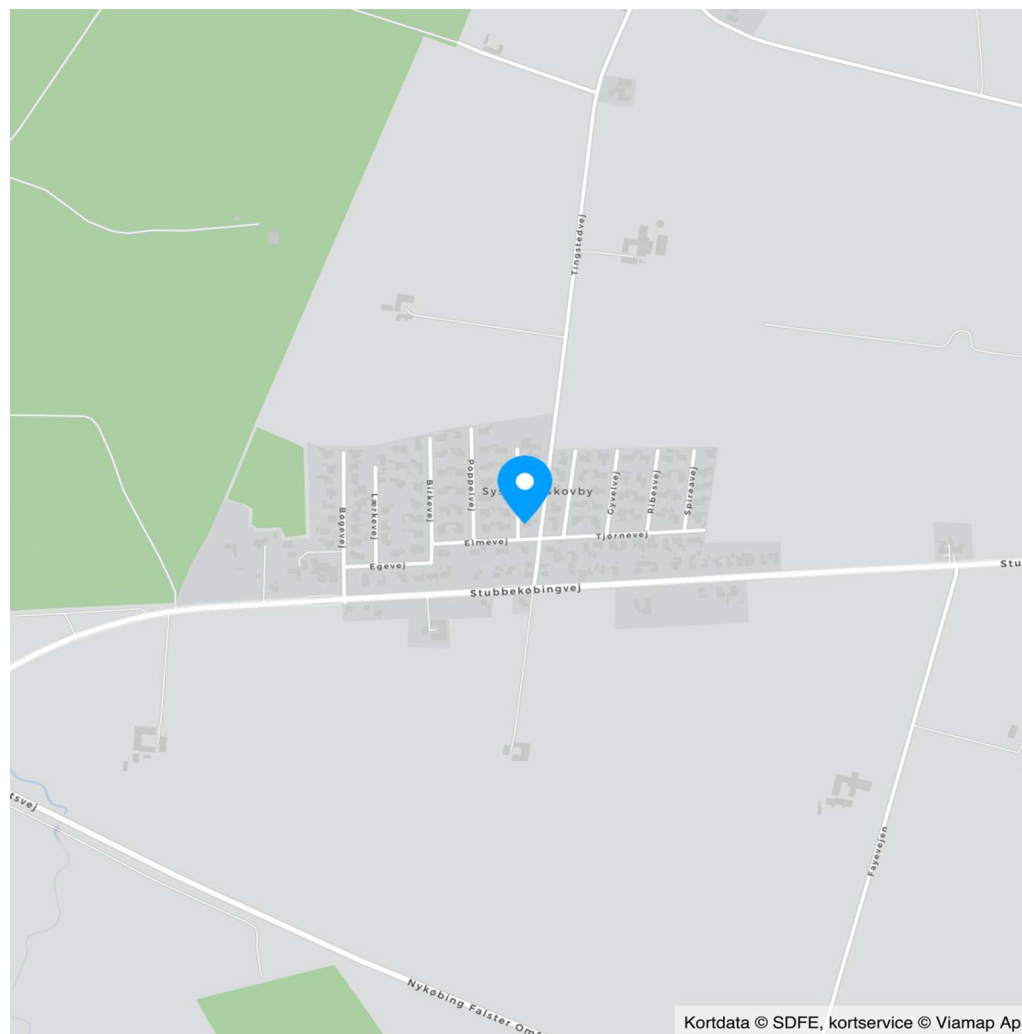
Dato: 21.03.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 14br Systofte By, Systofte
BFE-nr.: 3133550
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 866.000
Grundværdi: 375.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 692.800
Grundlag for grundskyld: 300.000

Arealer**

Grundareal: 753 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Carport: 19 m²
Carport: 44 m²
Drivhus - IKKE godkendt på BBR: 6 m²
Skur - IKKE godkendt på BBR: 7 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

- Nr. 1: 27.08.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 15.12.1972 - Retsanm Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 04.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan NYKF BE3 - Afgrænset landsby - Systofte Skovby

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ukendt mærke), Ovn (Blomberg), Emhætte (Ukendt mærke), Køle/fryseskab (Progress), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Topdanmark

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.737 Forbrug: 7.405 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

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

BBR-arealer:

Drivhus 6 m²: Bygningen er ikke anført i BBR.

Skur 7 m²: Bygningen er ikke anført i BBR.

Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.



Adresse: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
 Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.533	Kontantpris	kr. 1.195.000
Grundskyld	kr.	4.770	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Rottebekæmpelse 2026 ansl.	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.751
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr. 1.210.801
Husforsikring ansl.	kr.	5.500	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.	
Grundejerforening 2026	kr.	300		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.011		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.361 md. / 76.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.122 md. / 61.469 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Magnoliavej 2, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002988
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 21.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Systofte Skovby Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.