

Tågense Engvej 7, 4880 Nysted

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**191**
Kontant	**3.195.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.758**	Grund m^2	**8.090**
Byggeår/ombygget	**1880/2003**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6003098**

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

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
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: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026



Liebhaverejendom med pragtfuld udsigt over vandet

Forestil dig et sted, hvor tiden står stille. Hvor horisonten åbner sig i ét langt, roligt strøg over vandet, og hvor stilheden kun brydes af naturens egne lyde. Her er fantastisk at være, dine sanser kommer helt ned i gear, når dit blik glider over vandet og oplever fuglelivet med havørnen svævende over det hele. Når du går din tur rundt om pynten, kan du også møde en sælunge med sin mor, så dagen starter med harmoni og smil på læben.

På Tågense Engvej får du netop dette – en sjældent udbudt liebhaverejendom, som må bruges som flexbolig/feriested direkte ud til Guldborgsund.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026

Ejendommen ligger fuldstændig uforstyrret i landskabet, omgivet af marker, eng og vand, og med dejligt læhegn, og direkte adgang vandet. Det nærmeste hus du ser fra grunden, ligger på Falster. Her er tale om en imponerende grund på hele 8.090 m², hvor følelsen af plads og frihed er betagende – et sted hvor skuldrene sænker sig, så snart man ankommer. Sælger lejer endvidere en fold på ca. 2.000 m2 for kr. 2.000,-, om året.

Når du kigger ud over landskabet og ser græsset bevæger sig i vinden, med fugle på himmelen leder blikket ned mod vandet. Her frisk luft, og tiden går nemt i stå, når øjnene betages af naturens skønhed, og på de klare aftener er stjernehimlen spækket med funklende stjerner og lysende planeter.

Her kan du dagligt opleve de store flotte rovfugle i luften, at se en havørn fange fisk, musvågen tage en mus, høre uglen i det fjerne - det bliver man aldrig træt af. Når det bliver nat, vil du kunne opleve den mest fantastiske stjernehimmel, og efter en dag i disse omgivelser, vil du føle dig tættere på naturen end nogensinde før.

Få hundrede meter fra ejendommen ligger Roden Skov, og lidt længere væk Frejlev Skov, hvor der er oldtidsminder fra stenalderen. Holten Strand med shelterpladser, toilet m.v. er der 2 km. til, og den smukke købstad Nysted er der 6 km. til, hvor der er gode indkøbsmuligheder skøn havn og meget mere. Her er roligt, men der er masser af muligheder for ture rundt omkring.

Boligen fremstår rummelig og godt indrettet og er renoveret med respekt for husets sjæl og charme. Indenfor mødes du af en entré, med adgang til badeværelse med badekar, håndvask, vaskemaskine og toilet, samt et soveværelse overfor, hvorefter boligen åbner sig op i et funktionelt og lyst køkken i forbindelse med spisepladsen og med udgang til haven mod syd. Stuen byder på en varm og hyggelig atmosfære med brændeovn – dobbeltdør til have, og fra rummene er der kig til det omgivende landskab og vandet. Hertil kommer yderligere et værelse i stueplan. Udgangene fra ejendommen med direkte adgang til grunden og den åbne natur, skaber en idyllisk ramme om udelivet.

På førstesalen er der rummelig repos med vask, tre værelser og endnu et badeværelse med flisegulv, håndvask, toilet og bruseplads. Der er højt loftet med synlige loftsbjælker og den helt rigtige stemning.

Ejendommen byder desuden på et lækkert udhus med garage med el-port, udhusrum med adgang til loftsrum med gulv og taget er udført med grønt solpaneltag fra Dansk Solenergi fra 2023, med 10 KW effekt med batteripakke. Der er 40 m2 bebygget fra 2016, så det er overskueligt og nemt at passe.

Huset opvarmes tre varmepumper (to i stueplan og en på 1. sal) og udmærket isoleret, så her kan livet nydes hele året.

For den naturinteresserede byder ejendommen på noget ganske særligt. Her er et rigt dyreliv, der understreger den autentiske, landlige oplevelse. Samtidig er man blot ca. 1 time og 45 minutter fra København, hvilket gør ejendommen oplagt som både helårsbeboelse og flexbolig som eksklusivt fristed for købere, der ønsker at kombinere byliv med fritid i ro, natur og vidder.

Dette er ikke blot en bolig – det er et sted, der skal mærkes. Et sted med sjæl, atmosfære og en beliggenhed, der sjældent udbydes.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026



Entre



Køkkenalrum



Køkkenalrum



Køkkenalrum



Køkkenalrum



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026



Stue



Stue



Udsigt fra stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

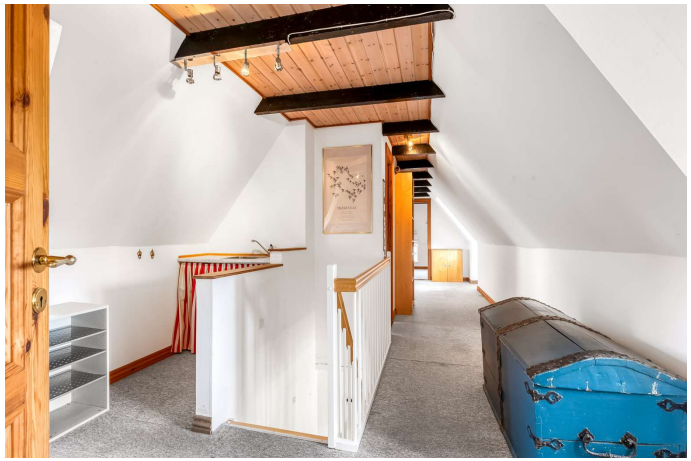
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026



Repos (1. sal)



Værelse (1. sal)



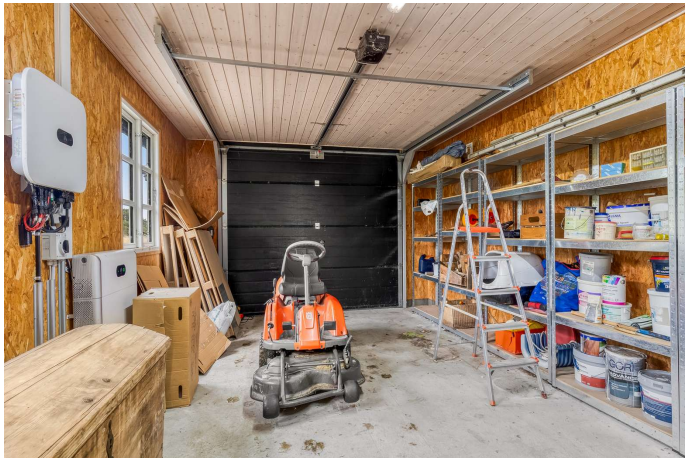
Badeværelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Garage med elektrisk port

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026







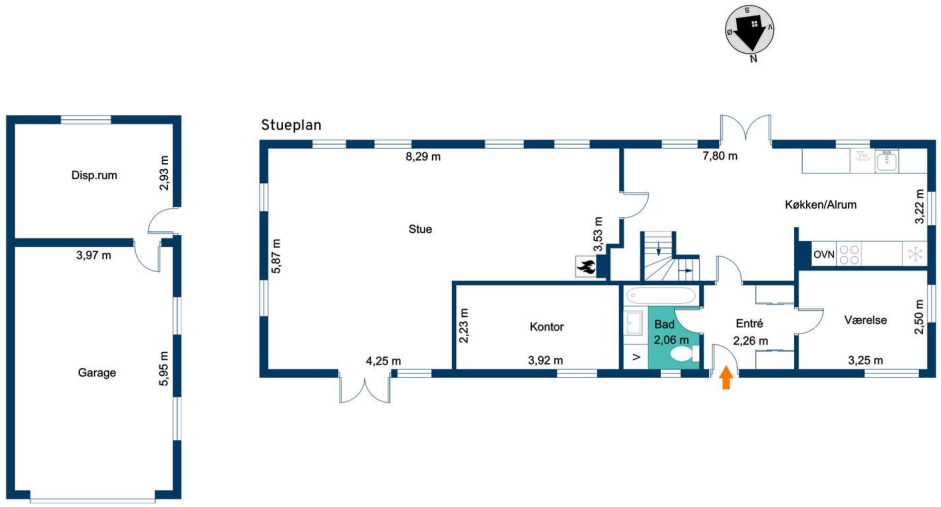

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

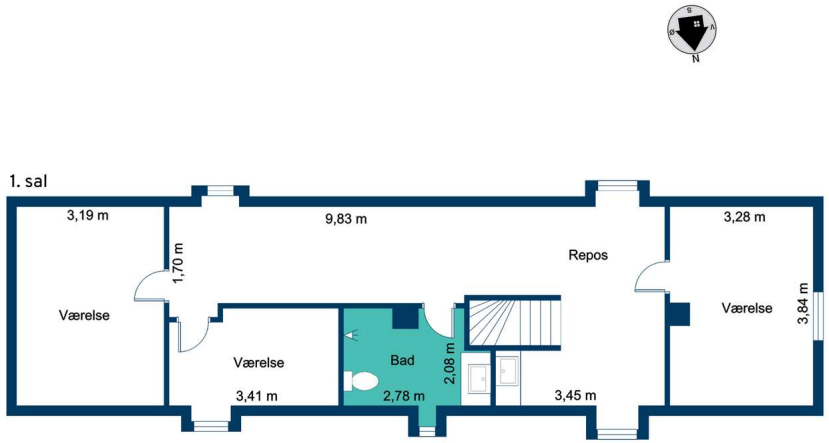
RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026





Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

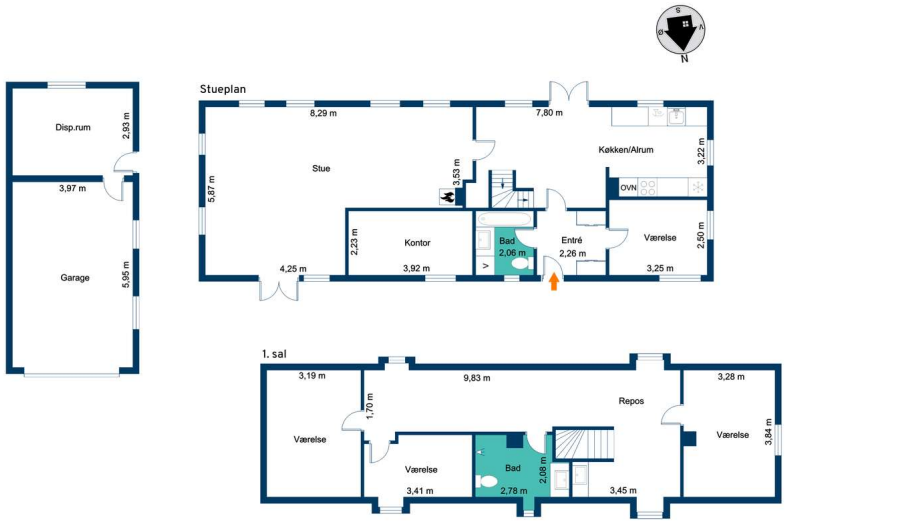
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

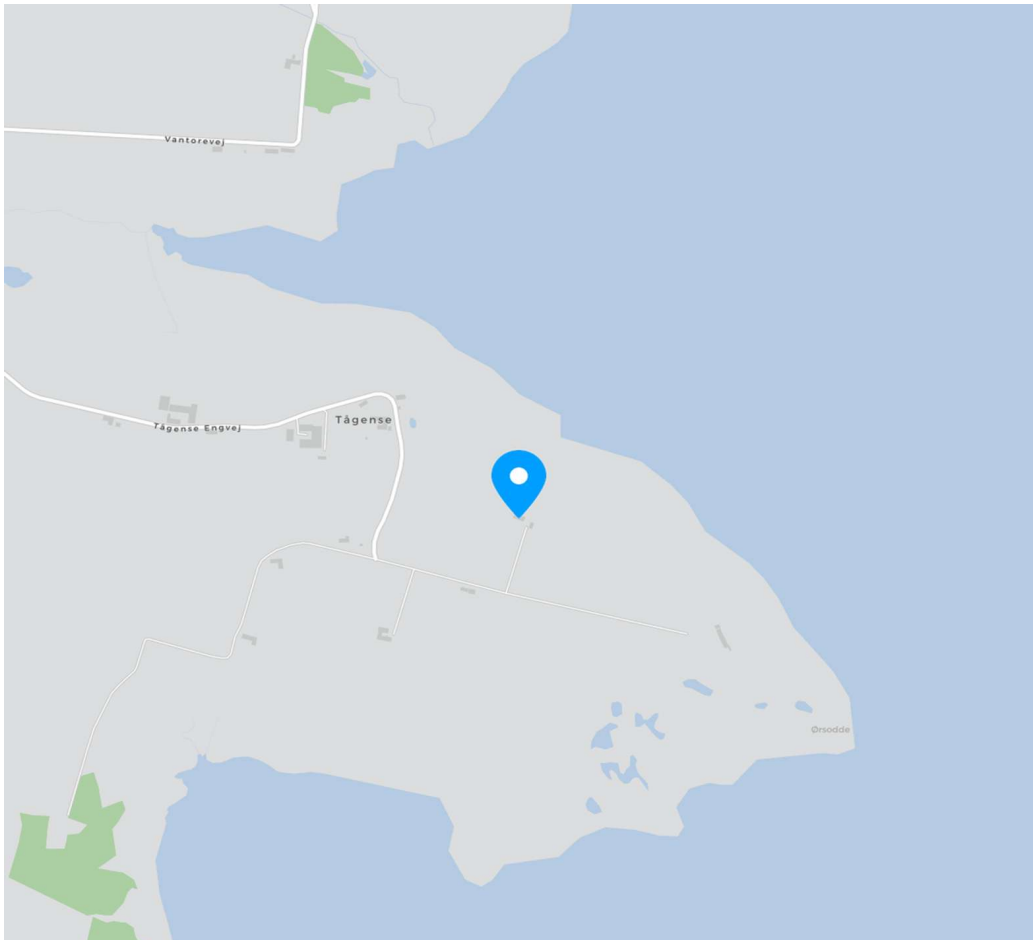
Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	5b Tågense By, Vantore
BFE-nr.:	3083671
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1880/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.102.000
Grundværdi:	1.000.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.681.600
Grundlag for grundskyld:	800.000

Arealer**

Grundareal:	8.090 m^2
Boligareal i alt:	191 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	40 m^2

** 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.

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

Køleskab (Whirlpool AA++), Ovn (Electrolux), Ovn (Electrolux), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (AEG), Fryser (Miele , udhus)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 28.09.1940 - Dok om byggelinier mv 30_AB_500
- Nr. 2: 29.06.2010 - Servitut om samtykke ved salg - skal aflyses ved salg

Køber gøres opmærksom på at der er strandbeskyttelse på ejendommen og at ejendommen benytter en privatvej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Nykredit Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 12.233 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbrug jf. energimærke:
12.233 kWh el (18.500 kr.)
0,29 m3 kløvet brænde (300 kr.)
I alt: 18.800 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Tågense Engvej 7, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6003098
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.576
Grundskyld	kr.	12.720
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	5.947
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Tømning af trixtank - anslået	kr.	1.200
Bidragsopgørelse 2026	kr.	195
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.096

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
I alt	kr.	3.227.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.767 md. / 225.198 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.691 md. / 176.296 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.195.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
Ejendomsværdi, 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.

Ejerudgifter:
Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgsund Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

Spildevandsplaner:
Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil afholdes af køber.

Bevaringsværdi:
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, 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="">

</http:>

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem 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 formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.