

Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**263**
Kontant	**3.795.000**	Erhverv m²	**413**
Ejerudgift	**2.719**	Grund m²	**3.705**
Byggeår	**1901**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6002984**

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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Unik bolig- og erhvervsejendom nær Marielyst og Danmarks bedste strand

Der findes ejendomme, man køber.
Og så findes der ejendomme, man overtager med en vision.

Brænderisvej 22A hører til i den sidste kategori.

Her får I en markant og særdeles alsidig ejendom med **hele 1.244 m² samlet bygningsmasse**, hvor bolig, erhverv og livsstil kan forenes på én adresse – og samtidig med en attraktiv beliggenhed **tæt på det store sommerhusområde ved Marielyst og en af Danmarks absolut bedste sandstrande**.

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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026

Allerede ved ankomsten mærker man roen. Åbne marker omkring jer, himmel så langt øjet rækker og en grund på **3.705 m²**, der giver luft, frihed og masser af plads til både privatliv og aktivitet.

Boligen fremstår i dag som en **moderne og indbydende bolig på 263 m²**, hvor der er lagt vægt på både komfort, lys og fleksibilitet. Ejendommen er gennem årene **løbende moderniseret og opdateret**, og fremstår i flot stand – blandt andet uden tage med asbest.

På førstesalen åbner boligen sig i lys og volumen med **loft til kip og store vinduespartier**, hvor naturen udenfor bliver en naturlig del af indretningen. Herfra er der udgang til både **altan og tagterrasse**, hvor udsigten over det åbne landskab kan nydes i rolige omgivelser.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrum og stue og danner et naturligt samlingspunkt i hjemmet – et rum hvor hverdagen leves og gæster samles. Forældresoveværelset med walk-in samt badeværelset med både bruseniche og hjørnebadekar skaber en følelse af privat oase. Alt er lavet i absolut topklasse håndværk og materialer.

Stueplanet rummer en fleksibel indretning med entré, køkken, opholdsrum, værelser og badeværelse. Her er oplagte muligheder for **teenagerafdeling, gæsteafdeling, generationsbolig, hjemmekontor eller klinik**. Hertil kommer både **bar, gildesal, garage og værksted**, som giver ekstra plads til både hverdag og fritid.

Men Brænderisvej 22A er langt mere end en attraktiv bolig.

Fra ejendommen er der gennem årene drevet **en succesfuld totalbyg-virksomhed**, og rammerne til erhverv er derfor allerede etableret. Her findes **flotte kontorfaciliteter samt gode personaleforhold**, som gør ejendommen oplagt til virksomheder, der ønsker at kombinere bolig og drift på samme adresse.

Den store maskinhal på **413 m²** fremstår solid og funktionel med stålspær, fast betongulv, god loftshøjde og store porte – ideel til entreprenørvirksomhed, håndværk, lager eller pladskrævende projekter.

Derudover rummer ejendommen flere rummelige udbygninger, som samlet giver **568 m² ekstra bygningsareal**, der kan anvendes til lager, værksted, hobbyprojekter, bilsamling eller andre aktiviteter.

Energimæssigt fremstår ejendommen fornuftig med **energimærke C**. Opvarmningen sker via træpillekedel kombineret med varmepumpe, og boligen er løbende forbedret med isolering og energiruder.

Beliggenheden gør ejendommen endnu mere attraktiv. Her bor I i rolige og naturskønne omgivelser **tæt på Marielyst – et af Danmarks mest populære ferieområder** med restauranter, butikker, golfbane og kilometerlang hvid sandstrand.

Brænderisvej 22A er ejendommen til jer, der tænker større end standardløsninger.

Her er plads til familien.
Her er plads til virksomheden.
Og her er plads til at føre visioner ud i livet.

Et sted hvor bolig, arbejde og livskvalitet kan gå op i en højere enhed.

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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026








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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026













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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026








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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026













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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026







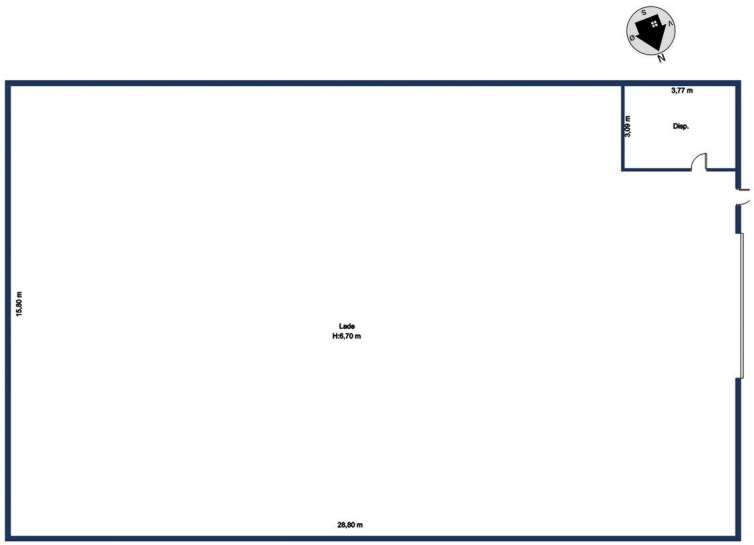

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

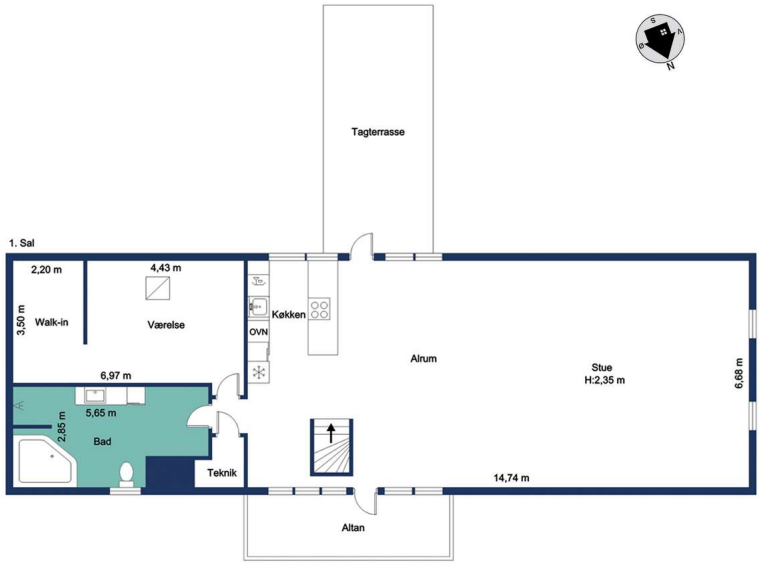
Adresse: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

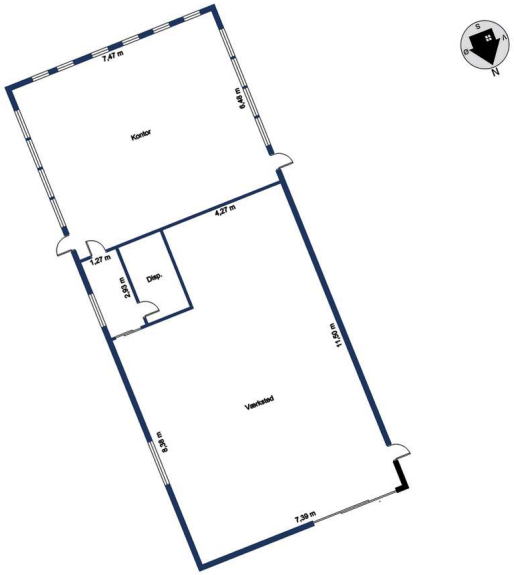
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

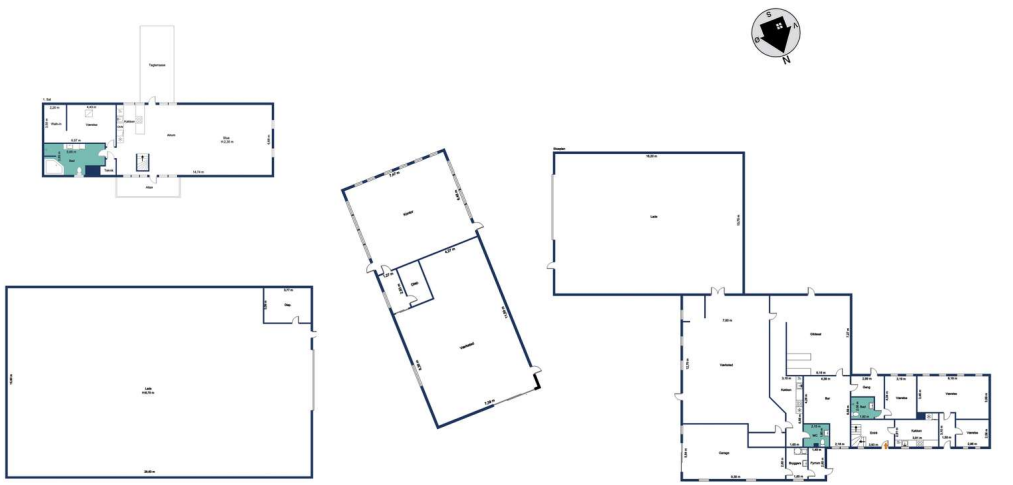
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

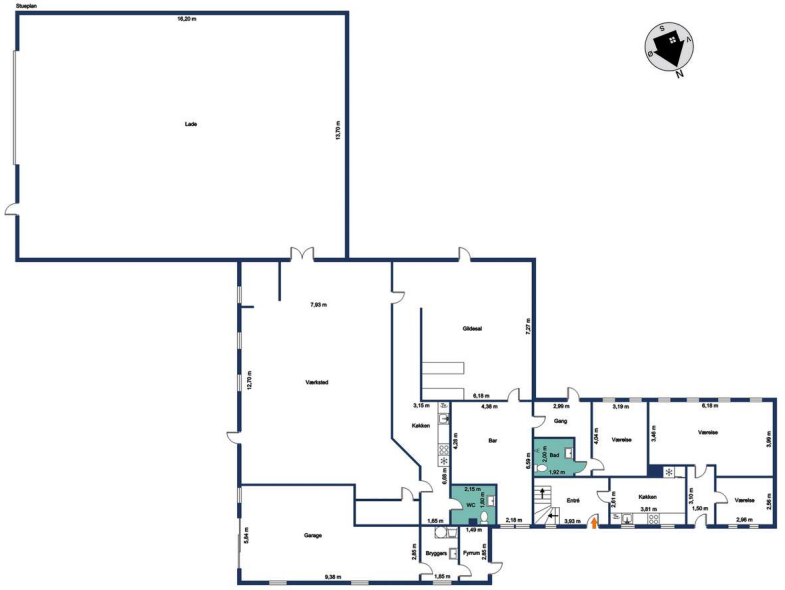
Adresse: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



REAL Vejledende tegning uden ansvar



REAL Vejledende tegning uden ansvar

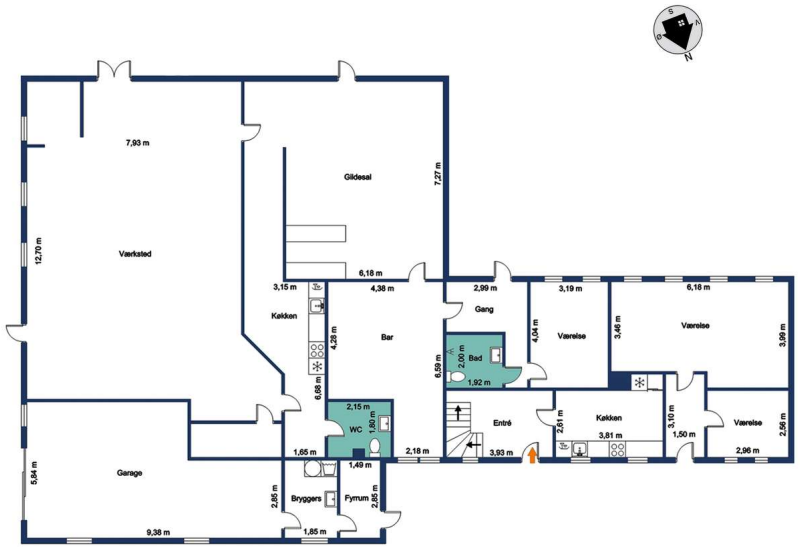
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

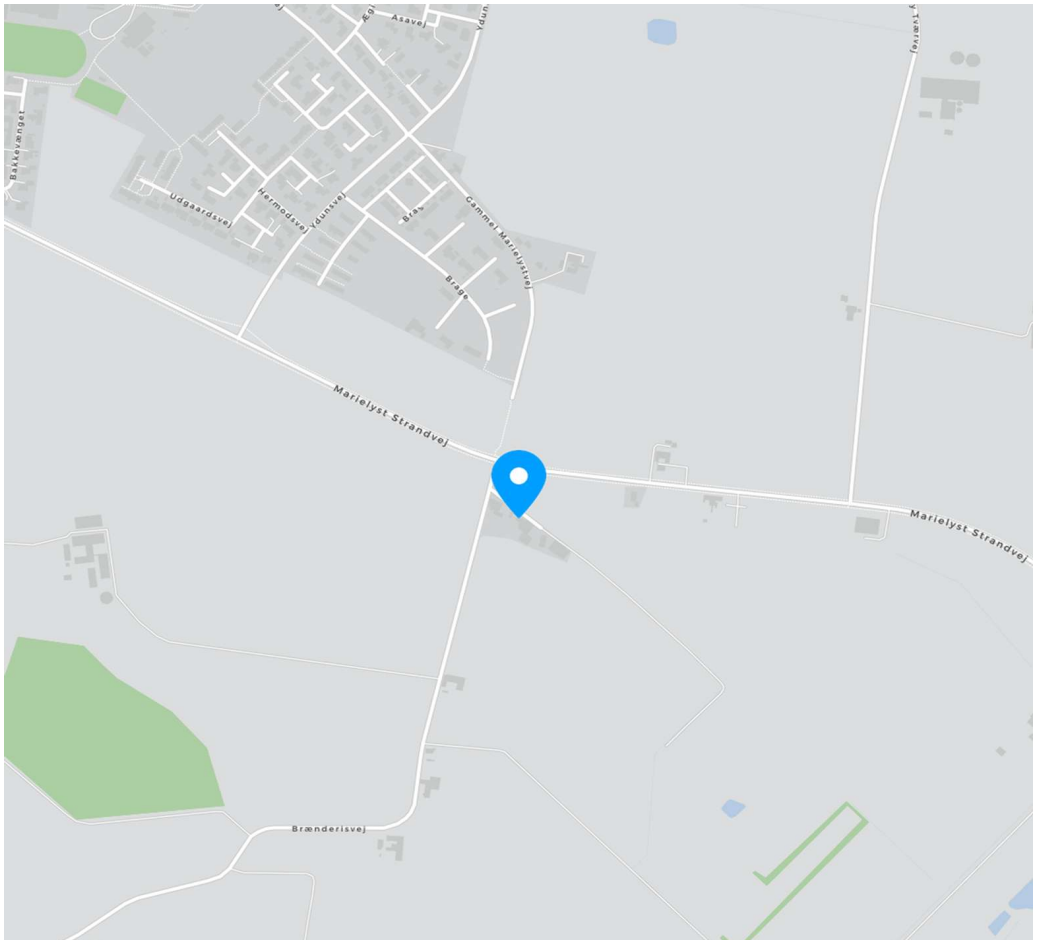
Adresse: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	41e Væggerløse By, Væggerløse
BFE-nr.:	8923621
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1901

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	945.000
Grundværdi:	366.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	756.000
Grundlag for grundskyld:	292.800

Arealer**

Grundareal:	3.705 m²
- heraf vej	781 m²
Boligareal i alt:	263 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	101 m²
Erhvervsareal:	413 m²
Udhus:	200 m²
Udhus:	140 m²
Udhus:	228 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.04.1888 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 3: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 4: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Udgift til og dækning på forsikring er afhængig af ejendommens anvendelse

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 5.165 kg træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Træpillefyr
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til opvarmning: 2.600 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 6002984
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.856
Grundskyld	kr.	4.656
Rottebekæmpelse 2026	kr.	623
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	16.711
Skorstensfejning 2026 ansl.	kr.	661
Kystbeskyttelse 2026	kr.	2.361
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.625

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
I alt	kr.	3.819.650

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.

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.274 md. / 267.293 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.438 md. / 209.253 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

Adresse: Brænderisvej 22A, 4873 Væggerløse	Sagsnr.: 6002984	Dato: 27.10.2026
Kontantpris: kr. 3.795.000	Ejerudgift/md.: kr. 2.719	

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.