

REAL



Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.325.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.528	Grund m2	437
Byggear	1899	Energimærke	D

Sagsnr. **6002821**

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: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Leder I efter en bolig midt i centrum og med 4 værelser – men føler, at priserne på den slags er stukket fuldstændig af?

Så tag et kig på Østerbrogade 49 i Nykøbing F! Her får I nemlig masser af plads, en rigtig god beliggenhed og en pris, der er til at forstå – og det hele er pakket ind i en villa, der emmer af hjemlighed og potentiale.

RealMæglerne har nu fornøjelsen af at udbyde denne klassiske byvilla, som byder på hele 140 veludnyttede kvadratmeter fordelt over to etager. Her er fire gode værelser, to badeværelser, en stor opholdsstue, et hyggeligt køkken med spiseplads, udestue, et tilknyttet udhus/værksted – og som prikken over i'et: egen parkering lige i forhaven, så du slipper for at lede efter en p-plads efter fyraften.

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: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026

I stueplan bliver I mødt af en rummelig entré, hvor der er god plads til sko, jakker og måske et møbel med skuffer, der alligevel altid bliver rodet. Herfra går I videre ind i boligens hyggelige køkken med lille spiseplads – og på de solrige dage kan I slå døren op til udestuen, hvor kaffen smager lidt bedre og aviser bliver læst lidt langsommere. Den store opholdsstue giver plads til både sofahygge, middagsgæster og på samme etage finder I også et værelse samt et mindre badeværelse med bruseniche.

Fra køkkenet er der adgang til det tilknyttede udhus/værksted, som både gør det ud for opbevaringsrum, værksted, grovkøkken og alt det midt imellem – her er plads til både julepynt, havesager og de projekter, du endnu ikke har fået begyndt på.

På førstesalen venter tre gode værelser, som kan bruges til børneværelser, gæster, hjemmekontor eller det kreative hobbyrum, du altid har drømt om. Heroppe finder du også husets andet badeværelse, så du kan tage et bad i fred, mens resten af familien tager sig af morgenmylderet nedenunder.

Haven er lukket og hyggelig, med plads til både leg og afslapning – og det bedste af det hele er, at den er overskuelig. Du får altså udeliv uden at skulle bruge hele weekenden med trillebør og grensaks. Foran huset er der god plads til parkering på egen grund, så du nemt kan få både indkøbsposer og børn med ind uden at skulle krydse halve gader.

Beliggenheden er helt i top – her bor I midt i Nykøbing F, tæt på skole, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport, kulturtilbud og grønne områder. Alt ligger i gå- eller cykelafstand, og det hele gør hverdagen lettere og livet lidt sjovere.

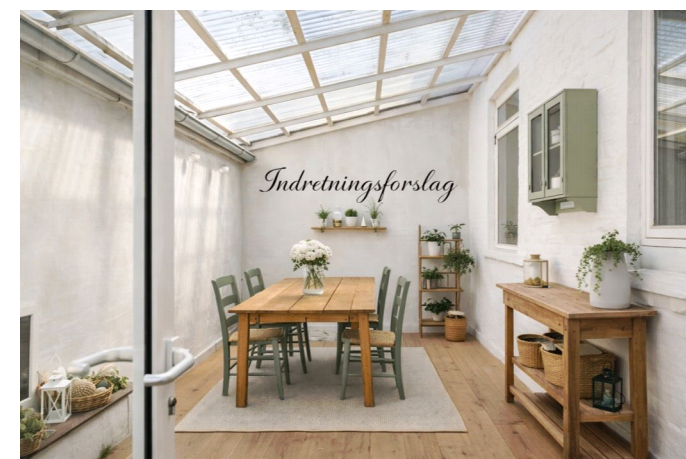
Kort sagt: Østerbrogade 49 er en rummelig og velfungerende bolig til jer, der vil bo bynært uden at sprænge budgettet – og som gerne vil sætte jeres eget præg, men samtidig flytte ind i noget, der allerede fungerer. En bolig med plads, sjæl og muligheder – og med en pris, der stadig har begge ben på jorden.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os – vi glæder os til at byde jer velkommen på Østerbrogade 49!

Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

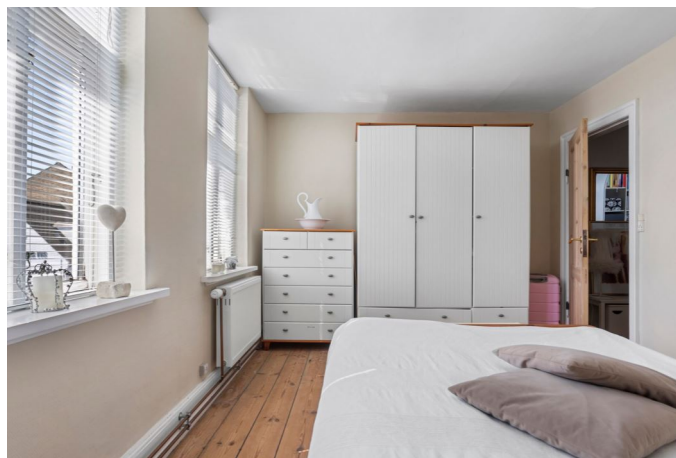
Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026



Værelse i stueplan

værelse i stueplan



gang på 1. sal

Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026



Badeværelse på 1. sal



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026



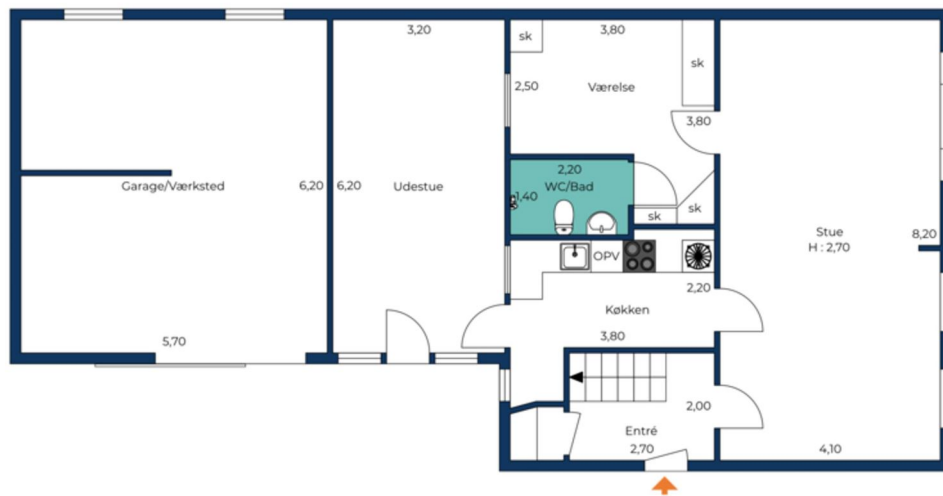
Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026

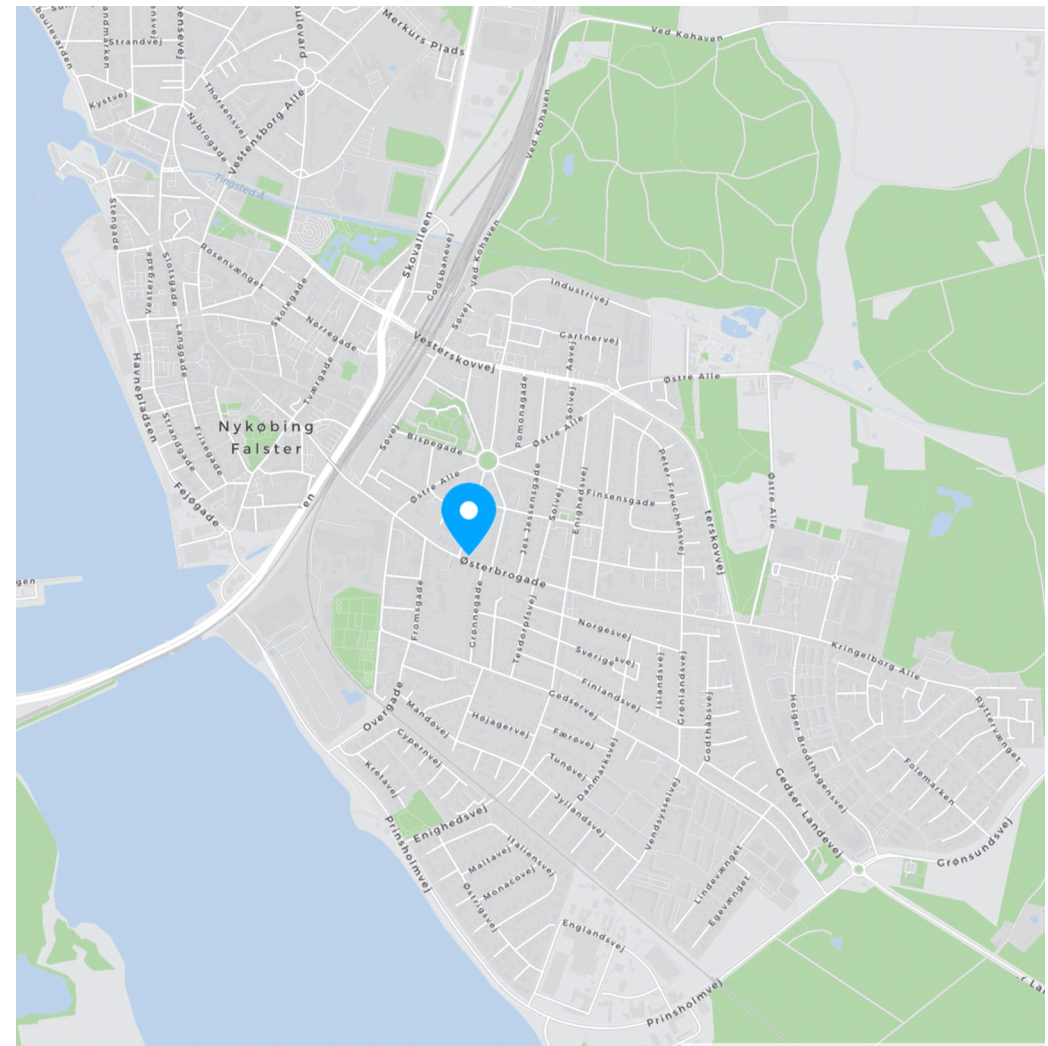
Stueplan

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1301 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5427778
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Guldborgsund Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret til offentlig kloak
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1899

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.082.000 kr.
Grundværdi:	301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	865.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	240.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	437 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Udhus:	42 m ²
Lukket overdækning:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.04.1965 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 2 lyst d. 10.03.2004 Lokalplan F43

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, 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 boligsatten 2026)
Ejendomsværdi: 1.082.000 kr.
Grundværdi: 301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 865.600 fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)
Grundlag for grundskyld: 240.800 der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)

Boligskat 2026:

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.030 Forbrug: 17.308,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 D.



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.415	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.325.000
Husforsikring	kr. 6.142	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Rottebekæmpelse 2026	kr. 190	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.850
Renovation standardløsning 2026	kr. 3.758	I alt	kr.	1.343.851
Foreløbig grundskyld 2026	kr. 3.829			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.334

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.143 md./ 85.713 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.794 md./ 69.532 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: 31.01.2026
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 6002821
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 31.01.2026

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
Nordea kredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	314.636	314.636	314.813	DKK	2,5	43.226	8,50	3,43			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.