



REAL

REAL

Nedergade 28, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	93
Kontantpris	1.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.680	Grund m2	344
Byggear	1900	Energimærke	D

Sagsnr. **6002837**

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: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart dobbelt byhus med solrig have – til jer, der drømmer om noget nyt og nemt!

Livet behøver ikke være kompliceret – og det behøver jeres næste bolig heller ikke være. På Nedergade 28 får I et charmerende byhus med egen have og masser af hjemlighed, hvor det hele allerede er ordnet.

Ingen renoveringsprojekter. Ingen bekymringer. Bare et nøgleklart hjem midt i byen, hvor I kan flytte ind og finde ro fra første dag.

I 2021 fik huset både nyt tag, nyt køkken, nyt badeværelse og nyt bryggers. Alt sammen udført i lækre, tidssvarende materialer – og med gulvvarme i hele stueetagen, så I slipper for kolde fødder. Huset har energimærke D, så I kan tænde stearinlys for stemningens skyld – ikke for varmens.

Planløsningen er både praktisk og fleksibel: I stueplan finder I entré, stue, køkken, bad, bryggers og soveværelse. Det tidligere udhus på 11 m² er nemlig inddraget og fungerer i dag som en naturlig del af huset. På førstesalen venter to værelser med charme og muligheder – måske til børn, måske til gæster, eller måske til det kreative hjørne, I altid har drømt om.

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: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025

Udefra charmerer huset allerede med sin pudsede, rosa facade og det klassiske røde tegltag fra 2021. Her er intet prætentivt – bare nyt, overskueligt og hyggeligt. Lukket baghave, hvor solen står på fra sydvest, og græsplænen er så nem at holde.

Indenfor byder huset på entre, stuen på skønt gennemlys fra vinduer i begge ender og plads til både sofahjørne og middagsbord – perfekt til hverdage med te og tæpper eller til lørdage med venner og vin.

Køkkenet, der ligger i åben forbindelse, har hvide fronter og massiv træbordplade. Det er enkelt, varmt og funktionelt – med induktionskogeplade, sort glasemhætte og ovn i arbejdshøjde, så der også er tænkt på komforten.

Bryggerset ligger ved siden af og blev, som resten, renoveret i 2021. Her er der klinkegulv, spots i loftet og bordplade over vaskesøjlen – og adgang til det ekstra værelse, som vender hyggeligt ud mod haven.

Badeværelset i stueplan er holdt i moderne, naturlige toner: sandfarvede klinker, væghængt toilet, regn bruser og et elegant vaskemøbel med god opbevaringsplads. Det er lækkert – og med varme i gulvet bliver morgenrutinen lidt mere menneskelig.

På første sal bliver I mødt af en lys repos med ovenlysvindue og loft til kip. Heroppe finder I to værelser – Det er rum, der indbyder til ro, tanker og måske en god bog, mens regnen trommer på taget.

Og så er der beliggenheden: Midt i Nykøbing Falsters gamle bykerne. Her kan I gå til torvet på et kvarter, hente indkøb på fem minutter og nå stationen på syv. Caféer, kultur og liv venter lige om hjørnet – og for enden af gaden glitrer Guldborgsund og inviterer til aftenure langs vandet.

Kort sagt: Nedergade 28 er til jer, der ønsker jer et hjem med sjæl og sans for detaljen. Et sted med varme i både gulve og atmosfære.

Her er nemt at bo, rart at være – og svært at sige farvel til, når man først er flyttet ind...

Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025



Entre



Badeværelse



Stue



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken

Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025



Bryggers med egen indgang



Værelse



Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Skøn terrasse

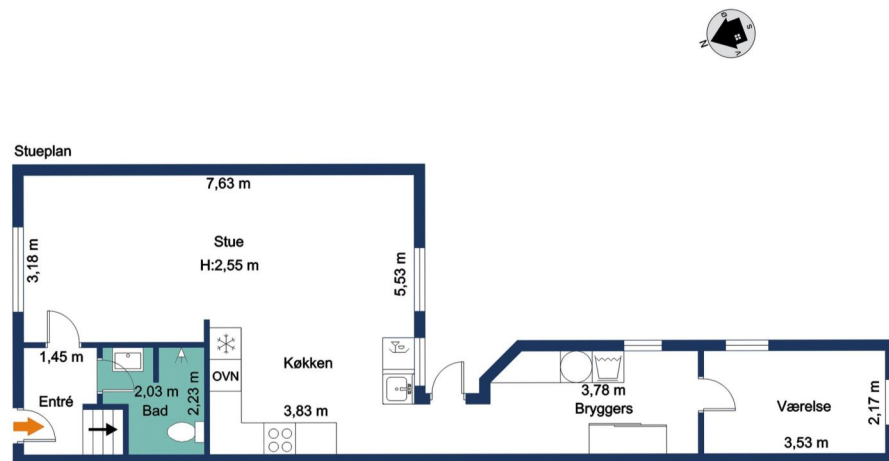


Dejlig stor have midt i byen

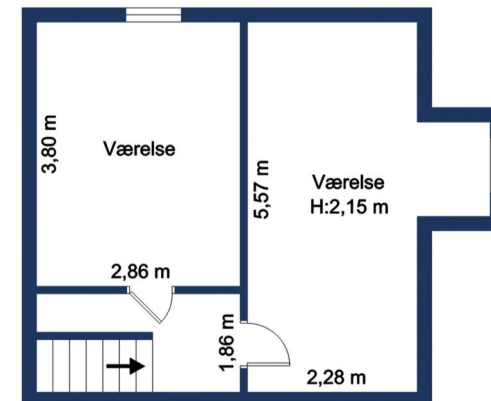
Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025



1. Sal



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

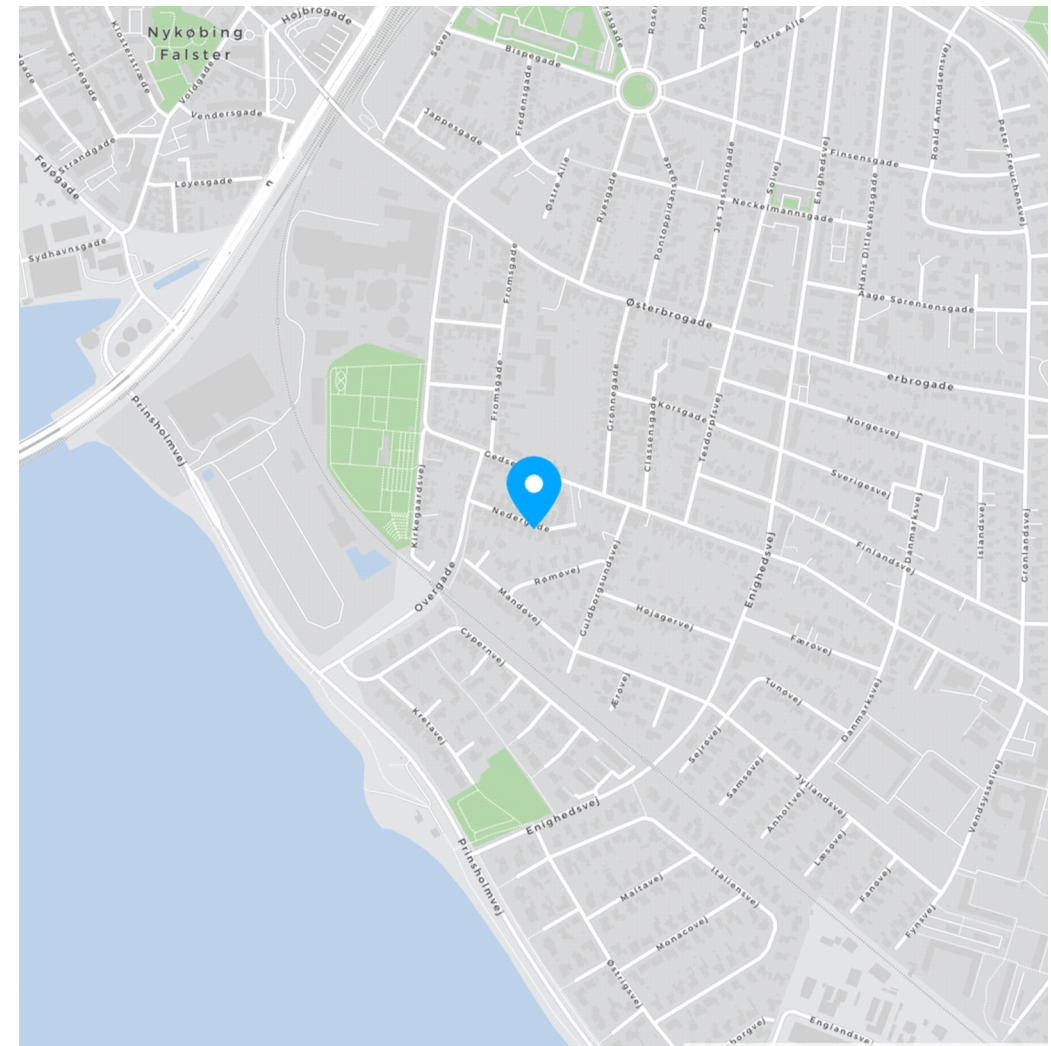
Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1406 Nykøbing F. Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 1354627
Zonestatus: Byzone
Vand: Guldborgsund Forsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1900

Arealer*

Grundareal udgør: 344 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 62 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 31 m²
Boligareal i alt: 93 m²
Andre bygninger: 17 m²
- heraf Udhus 11 m²
- heraf Overdækket terrasse 6 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.129.000 kr.
Grundværdi: 485.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 903.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 388.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Leonard opvaskemaskine, Leonard kogeplade, Elica emhætte, Junker ovn, Leonard køle/fryseskab, Samsung tørretumbler, Bosch vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.09.1880 Dok om forpligtelse til at tåle kalkovn mv
Nr. 2 lyst d. 21.09.1903 Dok om brønd mv
Nr. 3 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 2025:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligsatten 2025)
Ejendomsværdi: 1.129.000 kr.
Grundværdi: 485.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 903.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 388.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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.: 12.413 Forbrug: 15.186,00 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Husforsikring
Rottebekæmpelse 2025
Renovation standardløsning 2025
Foreløbig grundskyld 2025

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
4.606
5.505
122
3.758
6.169

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.350.000
7.764
9.950
1.367.714

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

20.161

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 7.347 md./ 88.160 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.851 md./ 70.215 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 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: 12.08.2025
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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Nedergade 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 6002837
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 13.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Jyske Realkredit/% Obligationslån	Obligationslån	411.353	411.353	387.526	DKK	0	63.935	6,75	2,54			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 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.