

Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**250**
Kontant	**1.345.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**1.836**	Grund m^2	**2.750**
Byggeår	**1940**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **6003096**

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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026



Klassisk rødstensvilla med flexboligmulighed – privat haveoase, egen lille skov og tre garager tæt på stranden

Drømmer du om et sted, hvor der er højt til himlen, fred omkring dig og plads til både familie, hobbyer og gode oplevelser? Så byder denne velholdte rødstensvilla i den hyggelige landsby Skelby på en sjælden kombination af charme, funktionalitet og naturskønne omgivelser.

Ejendommen ligger blot ca. 1 kilometer fra Skelby Strand og omgivet af Sydfalsters smukke landskab med skove, marker og kyst. Her kan dagen begynde med en morgentur til vandet, fortsætte med cykelture ad de små landeveje og afsluttes på en af havens solrige terrasser. Samtidig er ejendommen godkendt til flexbolig, hvilket giver dig friheden til både helårs- og fritidsliv.

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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026

En grund, der skaber sin helt egen verden

Fra vejen aner man kun en del af ejendommen. Først når man bevæger sig ind på grunden, oplever man den særlige stemning.

Den store grund er smukt anlagt med velplejede græsarealer, flere ugenerte terrasser, frugttræer og en lille privat skov, som skaber en helt særlig atmosfære. Her kan børn lege frit, familien samles omkring grillen, eller man kan blot nyde stilheden med fuglesang som baggrundsmusik.

Det er en have, der inviterer til at blive brugt – året rundt.

Et hjem med varme og sjæl

Boligen emmer af klassisk dansk hygge.

Entréen byder velkommen med trappe til førstesalen, og herfra fordeler huset sig til en hyggelig spisestue, en stor opholdsstue med brændeovn samt endnu en stue, der giver adgang til kælderen. Køkkenet er pænt og funktionelt med alle hårde hvidevarer, mens det rummelige bryggers har god arbejdsplads og direkte udgang til den lyse udestue, som naturligt forlænger havesæsonen.

Stueplan rummer desuden et pænt badeværelse med gulvvarme.

På førstesalen finder du en lys repos, tre gode værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør huset velegnet både til børnefamilien og til dem, der ønsker gæsteværelser eller hjemmekontor.

En kælder, man faktisk har lyst til at opholde sig i

Kælderen er langt mere end blot opbevaring.

Her er omkring 40 m² indrettet med et stemningsfuldt opholdsrum, hvor trædetaljer, den varme belysning og den hyggelige indretning skaber en helt særlig atmosfære. Det er det oplagte sted til vinklubben, jagtstuen, spilleaftener, hjemmearbejdsplads eller familiens eget frirum. Hertil kommer et hyggeligt kontor eller hobbyrum.

Plads til den pladskrævende livsstil

Udhusafdelingen er noget helt særligt.

Her får du dobbeltgarage med aktivitetsrum bagved, stort udhus samt et rummeligt værksted med ekstra loftshøjde og lift. Tre elektriske porte gør adgangen let, og mulighederne er næsten uendelige.

Har du veteranbiler, motorcykler, campingvogn, båd, værksted, mindre erhverv eller en hobby, der kræver plads, bliver det svært at finde bedre rammer.

Velholdt med respekt for husets oprindelse

Ejendommen er opført i røde mursten med klassiske dannebrogsvinduer og tag med falstagsten. For omkring 25 år siden gennemgik huset en omfattende renovering, og siden er det blevet passet med stor omhu. Derfor fremstår boligen i en stand, der ligger væsentligt over, hvad man normalt forventer af en ejendom fra perioden.

Her er et hjem, hvor den næste ejer kan flytte direkte ind og nyde både huset og omgivelserne fra første dag.

Denne ejendom henvender sig til køberen, der ønsker mere end blot en bolig. Her får du et hjem med sjæl, en have med oplevelser, værkstedsfaciliteter ud over det sædvanlige og en beliggenhed, hvor naturen bliver en del af hverdagen – alt sammen blot få minutter fra vandet.

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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026



Entré



Stue



Stue



Stue



Stue



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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026



Stue



Køkken



Køkken



Bryggers



Badeværelse



Udestue

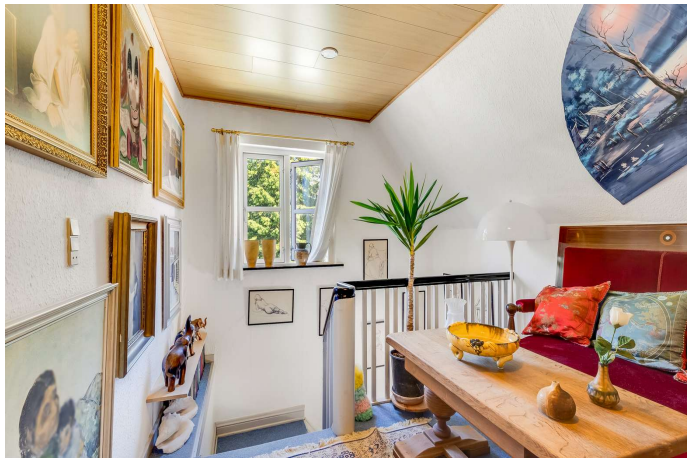
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026



Repos



Gang



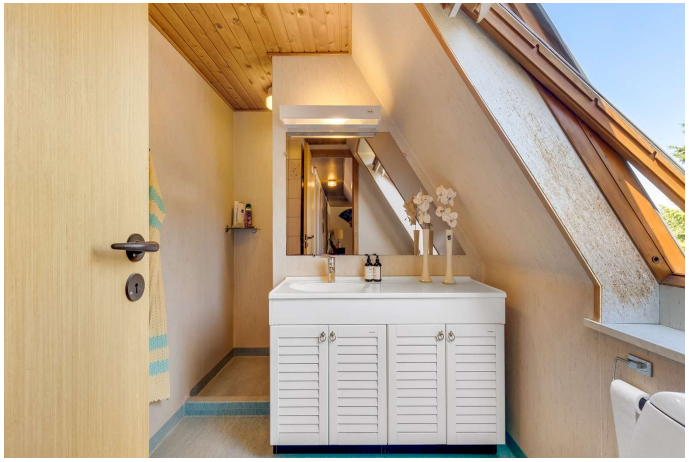
Soveværelse



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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

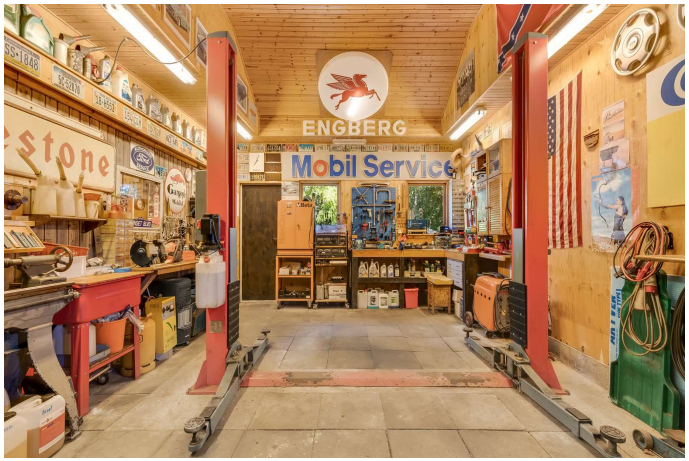
Dato: 29.10.2026



Kælder



Kælder



Bilværksted



Garage



Disponibelt rum



Værksted

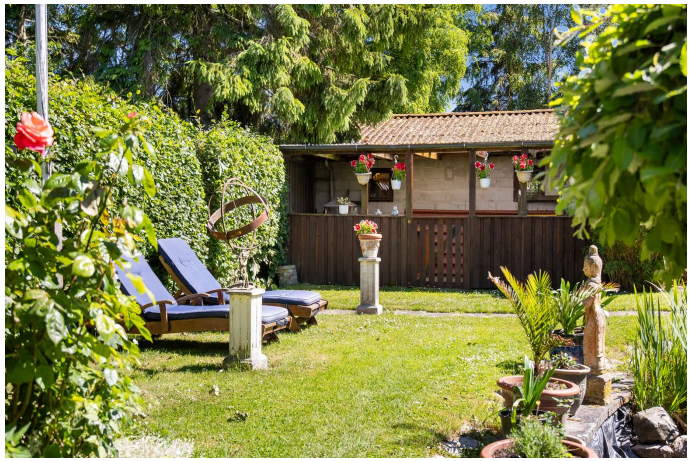
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026



Have



Terrasse



Luftfoto



Have



Luftfoto



Have

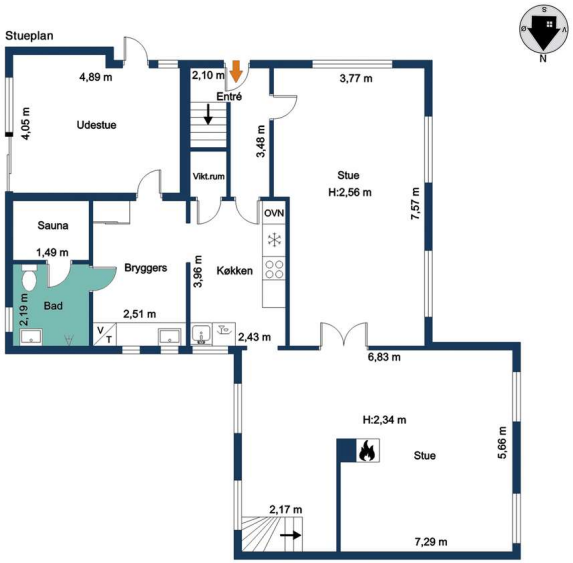
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

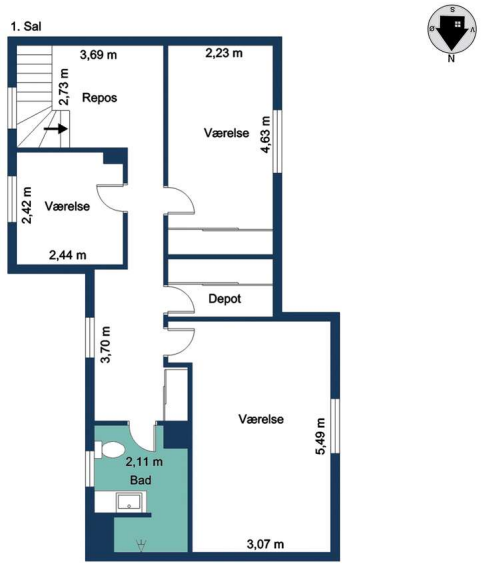
RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026





Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

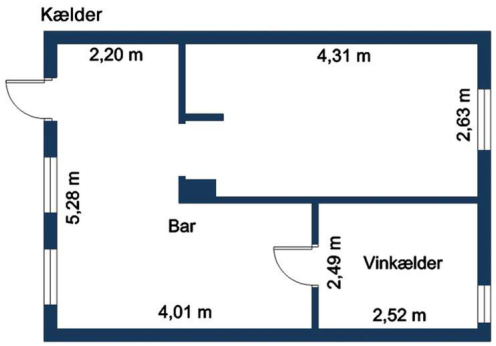
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

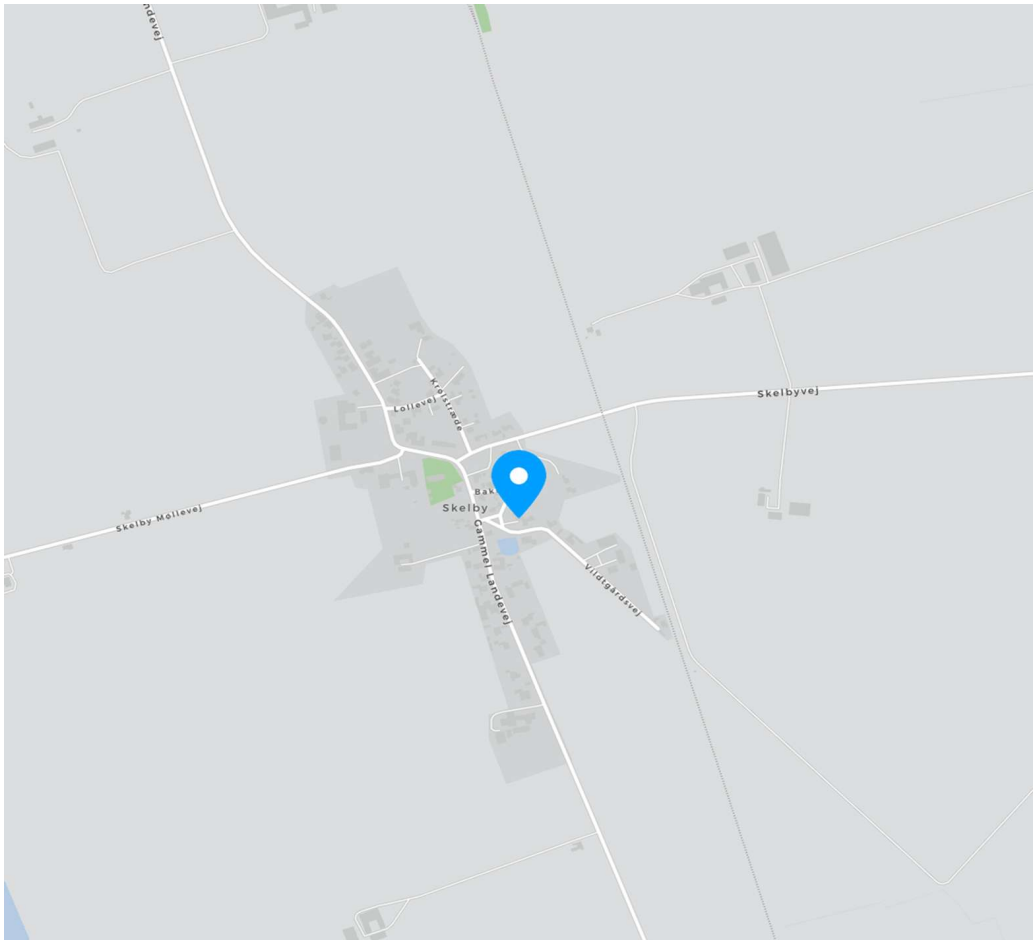
Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8f Skelby By, Skelby
BFE-nr.:	3132931
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	956.000
Grundværdi:	181.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	764.800
Grundlag for grundskyld:	144.800

Arealer**

Grundareal:	2.750 m²
Boligareal i alt:	250 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m²
Indbygget udestue el. lign.:	20 m²
Udhus:	52 m²
Garage:	28 m²
Udhus:	12 m²
Garage:	33 m²
Udhus:	20 m²
Udhus:	5 m²
Udhus:	2 m²
Overdækket terasse (IKKE godkendt på BBR):	15 m²
Skur (IKKE godkendt på BBR):	6 m²
Tilbygning (IKKE godkendt på BBR):	25 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,

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

Kogeplade (Gram), Emhætte (Brandt), Ovn (Gram), Opvaskemaskine (Electrolux), Køle/fryseskab (Samsung), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan GEDS BE1 - Afgrænset landsby - Skelby

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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.000 Forbrug: 16.000 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn og elvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser at bruge ca. 30.000 kr. årligt på opvarmning af huset.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR-arealer:
Overdækket areal 15 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Skur 6 m2: Bygningen er anført i BBR.
Tilbygning 25 m2: Bygningen er anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

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

Adresse: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6003096
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.900
Grundskyld	kr.	2.302
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	11.366
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.027

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
I alt	kr.	1.369.109

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.934 md. / 95.203 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.210 md. / 74.524 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

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: Vildtgårdsvej 3, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 1.345.000	Sagsnr.: 6003096 Ejerudgift/md.: kr. 1.836	Dato: 29.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 325.000 Nr. 2: hovedstol kr. 477.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.