

REAL



Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	1.049
Kontantpris	545.000		
Udbetaling	30.000		
Ejerudgift	616		

Sagsnr. **6002938**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

Adresse: Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 6002938
Ejerudgift/md.: kr. 616

Dato: 26.03.2026



Beskrivelse:

Byggegrund i Gammel Kraghave – grøn idyl, bynær beliggenhed og plads til drømme

Det praktiske:

Grundstørrelse: 1049 m²

Bebyggelsesprocent jf. kommuneplanen 2023-2035: 30% af den enkelte ejendom

Tilslutninger: Vand, el og kloak er betalt

Byggemuligheder: Max. 2 etager, max. bygningshøjde 8,5 m

Beliggenhed: Gammel Kraghave – få minutter fra Nykøbing F, tæt på natur og hverdagens alt-det-vigtige

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: Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 6002938
Ejerudgift/md.: kr. 616

Dato: 26.03.2026

Drømmer I om at bygge nyt med naturen som nærmeste nabo – og Nykøbing F lige om hjørnet? Så er denne grund i charmerende Gammel Kraghave lige sagen. I får en sjældent fredfyldt beliggenhed på en stille vej, hvor solen vandrer over dagen, fuglene leverer morgensang, og hvor privatlivet er i top takket være de grønne omgivelser.

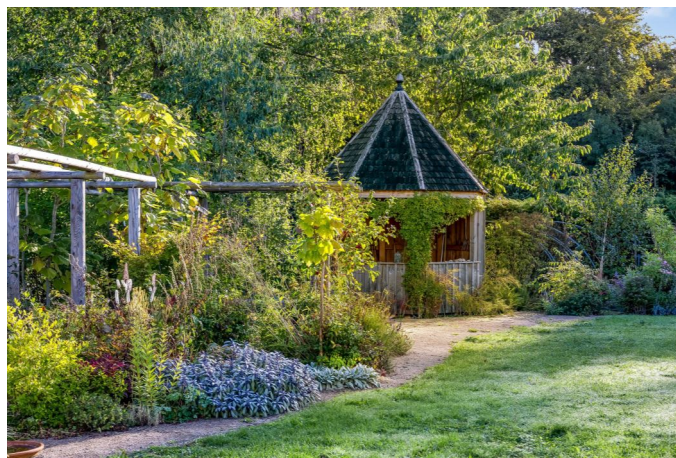
Haven er allerede et lille eventyr: smukke staudebede, grøn plæne med god dybde, hyggelige stier og en charmerende pavillon, hvor eftermiddagskaffen (eller fredagsbøllerne) smager ekstra godt. Her kan I skabe præcis det hjem, I ønsker – om det er et moderne lavenergihus med store vinduespartier, en klassisk villa eller et enkelt étplanshus med direkte udgang til store terrasser.

I bor tæt på både skov og åbne marker, og samtidig når I hurtigt indkøb, skole, fritidsliv og byens caféer. Det er med andre ord den perfekte base til jer, der vil have ro og grønne rammer uden at give afkald på hverdagsnemheden.

Adresse: Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 6002938
Ejerudgift/md.: kr. 616

Dato: 26.03.2026



Adresse: Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 6002938
Ejerudgift/md.: kr. 616

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 17 o Kraghave By, Tingsted
BFE-nr.: 3122438
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: Guldborgsund Forsyning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Grundværdi: 378.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 458.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.049 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering der ligger til grund for beregning af boligsatten 2026)
Grundværdi: 573.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 458.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligsatteregler)

Boligskat 2026:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatteerne genberegnet og efterreguleret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Dødsbo:

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:

1. Det en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat eller ejendomsmægler med erhvervsforsikring.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.
3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rentgjort og ryddet for effekter.
5. Køber skal selv stå for genåbning og betaling af gebyrer herfor til forsyningssselskaberne, hvis der er lukket.

Bebyggelsesomfang - jf. Kommunalplanen 2023-2035:

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Max antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Adresse: Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 6002938
Ejerudgift/md.: kr. 616

Dato: 26.03.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Hertil kommer udgifter til stikledninger (ledning fra skel til husets placering), rørføring på egen grund, målerbrønd mv.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 6002938
Ejerudgift/md.: kr. 616

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	7.289	Kontantpris/udbetaling	kr.	545.000
Rottebekæmpelse anslået 2026	kr.	100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
			I alt	kr.	550.150
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		7.389			

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/nettoydelser 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.248 md./ 38.973 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.586 md./ 31.031 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: 20.03.2026
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.



Adresse: Kraghave Gaabensevej 90, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 6002938
Ejerudgift/md.: kr. 616

Dato: 26.03.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber skal selv rette henvendelse til egen bank for oplysninger om finansiering af grundkøb.

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.