



REAL

Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	140
Kontantpris	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.714	Grund m2	939
Byggear	2009		

Sagsnr. **6002904**

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: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

Velholdt pool sommerhus med top lejeindtægt – nøgleklart til videre udlejning...

Velkommen til et af de sommerhuse, hvor alt spiller: høj gæstetilfredshed, gennemtænkt indretning og en ejer, der har passet huset eksemplarisk – endda selv gennemgået og rengjort efter hver udlejning. Resultatet er loyale gengangere og en sund drift.

Kort fortalt

- Dokumenteret lejeindtægt inkl forbrug til ejer: 381.968 kr. i 2024
- Køber indtræder i eksisterende udlejningsaftale med Sol og Strand
- 5 soveværelser - her er god plads til den store flok!
- Indendørs pool, spa og sauna – feriegaranti året rundt
- Nyere luft-til-vand-anlæg til opvarmning af pool området samt til varmt vand + luft-til-luft varmepumpe til boligen samt solceller til strøm.
- Udskiftede vinduespartier i pool afdelingen for bedre komfort og drift
- Alt inventar medfølger – I kan fortsætte udlejningen fra dag ét
- Kæmpe træterrasse, store glaspartier og ugeneret have med legeområde
- Carport og udhus

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: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025

Boligen – ferieformat med plads og lys - wellnes & vandpjask

Husets hjerte er det lyse køkken/alrum og stuen med fantastisk loftshøjde. De store glaspartier trækker lyset ind, og planløsningen fungerer både til familiehygge og feriegæster. Den velindrettede soveafdeling rummer **fem værelser**, så her er sengepladser nok – også når bedsteforældre og legekammerater melder deres ankomst.

Poolafdelingen er et hit hos både store og små: indendørs pool, spa og sauna – med direkte udgang til terrassen. Her er nyere luft-til-vand-opvarmning og udskiftede vinduespartier, som giver et behageligt indeklima og mere effektiv drift.

Udeliv uden bøvl

Terrassen folder sig rundt om huset med flere gode lækroge og en overdækket spiseplads. Haven er privat og nem at holde – perfekt til boldspil, trampolin og dagens sidste kop kaffe i fred og ro. Carporten ligger praktisk ved indgangen, og der er et udhusrum til opbevaring af feriegrej.

Drift & udlejning – ro i maven

381.968 kr. i lejeindtægt (2024) til ejer – et stærkt pejlemærke for nye ejere

Køber skal respektere og indtræde i aftalen med Sol og Strand

Huset er løbende passet, gennemgået og rengjort af nuværende ejer efter hver udlejning, hvilket afspejles i tilfredse gæster og mange gengangere

Alt inventar følger med (møbler, hvidevarer m.m.), så udlejningen kan fortsætte uden afbrydelse

Teknik & komfort

Luft-til-luft varmepumpe til boligen

Solceller til strømproduktion

Nyere luft-til-vand-anlæg til pool området

Udskiftede glas-/vinduespartier i pool afdelingen

Brændeovn i stuen for ekstra hygge

Beliggenhed

Bæverstien 53 ligger i et eftertragtet område på Marielyst på Falster – tæt på natur, strand og ferieaktiviteter. Et sted, gæsterne vender tilbage til, og hvor I selv får lyst til at blive lidt længere. Dette sted er usædvanligt velholdt og med høj dokumenteret lejeindtægt, som oftest kun opnås i de større sommerhuse, her er moderne teknik, huset er energioptimeret og her er plads til alle – lige til at overtage og tjene på, samtidig med at I selv kan bruge det.

Adresse: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025



Pænt og velholdt køkken



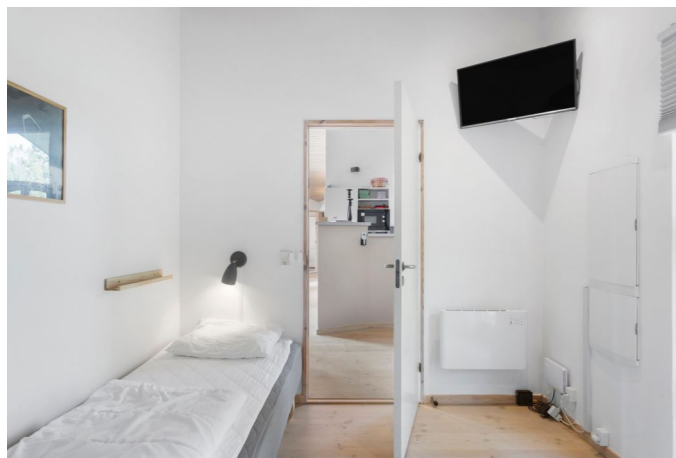
Åben stue med brændeovn



Fra stuen udgang til lækker terrasse



Der er 5 værelser i alt i huset - alle med elradiator



Der er tv på alle værelser

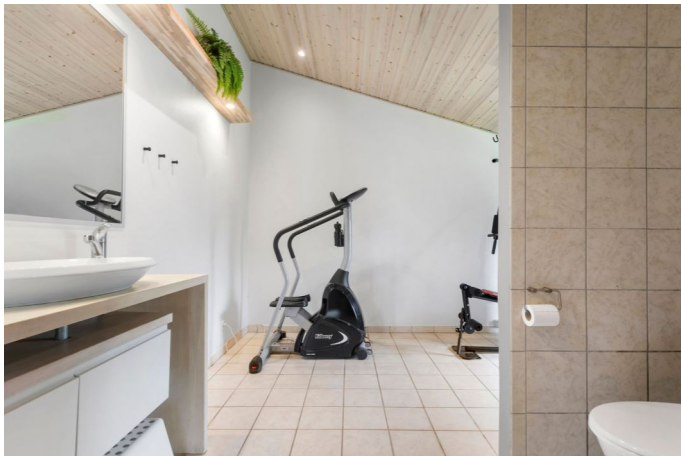


Alt indbo medfølger

Adresse: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025



2 badeværelser



Pool med nyere jacuzzi



Virkelig lækker have med legeredskaber



Flot terrasse



Carport og indkørsel



Skønt hus

Adresse: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse

Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904

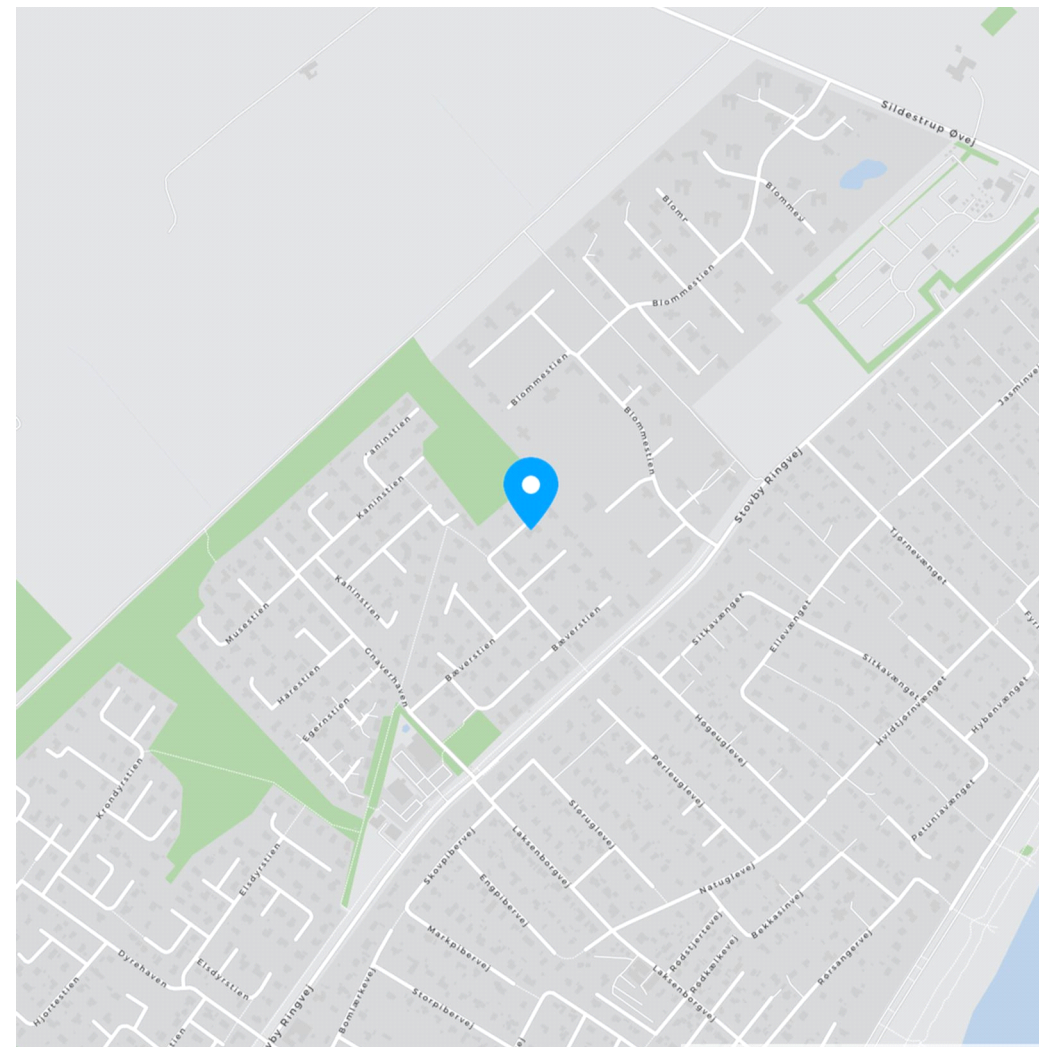
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 23 cp Bøtø Nor, Idestrup
BFE-nr.: 9408837
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Marielyst vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret til Guldborgsund Forsyning
Varmeinstallation: Varmepumpe luft til luft
Opført/ombygget år: 2009

Arealer

Grundareal udgør: 939 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 140 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Carport 35 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.844.000 kr.
Grundværdi: 735.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.275.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 588.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.08.1954 lbnr. 1007163800
Nr. 2 lyst d. 31.07.1980 lbnr. 19672-30
Nr. 3 lyst d. 20.09.1988 lbnr. 16219-30
Nr. 4 lyst d. 15.01.2019 lbnr. 1010417160

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 boligskatten 2025)
Ejendomsværdi: 2.844.000 kr.
Grundværdi: 735.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.275.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 588.000kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger. Varmepumpe luft til vand. Varmepumpe luft til luft. BWT blødgøringsanlæg.
Ladestander. Ligeledes medfølger alt inventar i huset.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til vand

Det anførte beløb på opvarmning er udgiften til strøm i huset inkl. husholdnings-strøm. Overskudsproduktion fra solcellerne afregnes fra energinet til ejer.

Fritidshuset opvarmes med el via luft til vand anlæg og luft til luft pumpe. Dertil er der brændeovn til supplerende varme.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udgifter til forbrug:

Marielyst vandværk 2024: 5.650,-
Guldborgsund Forsyning 2024: 18.623,44,-
El 2024: 21.087,- Det anførte beløb på opvarmning er udgiften til strøm i huset inkl. husholdnings-strøm.

Overskudsproduktion fra solcellerne afregnes fra energinet til ejer.
Fritidshuset opvarmes med el via luft til vand anlæg og luft til luft pumpe.
Når huset udlejers afregnes forbruget jf. sol og standart takster.

Udlejning:

Fritidshuset er udlejet med fast kontakt med Sol og Stand for 2025 og 2026 som køber overtager. Der er endvidere allerede bookinger 2026, som køber selvfølge afregnes for.

Fritidshuset har været udlejet for kr. 381.967 til ejer i 2024 igennem Novasol. Heraf er kr. 337.812,- ren lejeindtægt.
I år 2025 er huset udlejet og pt. booket ind for kr. 324.043,- til ejer.

Sælger at følgende er udskiftet indenfor de seneste år: vinduer i poolområdet, luft til vand varmpumpe, jacuzzi, sauna ovn, BWT blødgøringsanlæg, opvaskemaskine, hele huset er malet indvendigt og delvist malet udvendigt, TV'er på alle værelser, ladestander til bil, taget er renset.

Grundejerforening:

Bemærk at der er pligt til medlemskab af Gnaverhavens grundejerforeningen, der betales kr. 750,- pr. år.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.



Adresse: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.604	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Husforsikring	kr.	4.210	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation	kr.	4.057	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Grundejerforening	kr.	750	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	550		kr.	
Digebeskyttelse mv. 2025	kr.	2.050	I alt		3.532.919
Grundskyld 2025	kr.	9.347			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

32.568

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.132 md./ 229.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.195 md./ 182.335 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: 16.09.2025
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 **Forbehold:** Finansiering skal afklares med banken.

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: Bæverstien 53, Marielyst, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002904
Ejerudgift/md.: kr. 2.714

Dato: 17.09.2025

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/3% Obligationslån	Obligationslån	986.921	986.921	945.624	DKK	3	73.088	19,50	4,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Gnaverhavens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.