

Hvedevænget 11, 4880 Nysted

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**84**
Kontant	**1.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.435**	Grund m^2	**712**
Byggeår	**2004**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **6003148**

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026



Bo nemt og økonomisk i ét plan – charmerende EBK-hus fra 2004 med mulighed for flexbolig!

Drømmer du om en nem og overskuelig hverdag, lave varmeudgifter og et hjem, hvor du kan bruge tiden på at nyde livet frem for at vedligeholde en stor bolig? Så er Hvedevænget 11 i skønne Nysted bestemt værd at se nærmere på!

Her får du et charmerende EBK-træhus fra 2004 med 84 velindrettede kvadratmeter – alt sammen i ét plan, helt uden trapper og med en dejlig overskuelig have. Huset er opført i nyere tid, har et flot energimærke B og opvarmes med fjernvarme, hvilket giver gode forudsætninger for en komfortabel hverdag med en fornuftig varmeøkonomi. Kort sagt et hjem, hvor det skal være nemt at bo, nemt at holde og dejligt at være!

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: Clara Johanne Mikkelsen

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026

Og som en ekstra stor bonus er ejendommen godkendt til flexbolig! Det gør huset mindst lige så interessant for dig, der drømmer om et hyggeligt fristed til weekender og ferier, som for dig, der søger en skøn helårsbolig.

Vores kollega Clara, har fået fornøjelsen af at præsentere denne lille perle – og her er virkelig tale om en bolig med mange muligheder.

Indenfor mødes du af den hyggelige atmosfære, som et træhus kan noget helt særligt med. Brændeovnen skaber varme og stemning på kølige dage, mens gulvvarmen på badeværelset giver ekstra komfort i hverdagen. Med fjernvarme og energimærke B er der samtidig tænkt på den daglige boligøkonomi.

Udenfor venter en grund på 712 m², hvor der er plads til både haveglæde, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Her kan du nyde morgenkaffen i solen, invitere familie og venner til grillhygge eller blot læne dig tilbage og nyde, at haven har en størrelse, der er til at overskue. Til ejendommen hører desuden carport med tilhørende udhus.

Nysted – hvor livet gerne må gå lidt langsommere

Der er noget ganske særligt ved Nysted. De hyggelige gamle gader, det stemningsfulde havnemiljø, udsigten til Aalholm Slot og nærheden til strand og natur skaber en atmosfære, som man hurtigt forelsker sig i.

Her kan du begynde dagen med en frisk gåtur, nyde en kop kaffe ved havnen og lade weekenden udfolde sig i sit helt eget tempo.

Og netop derfor er Hvedevænget 11 også så interessant som flexbolig. Forestil dig at kunne pakke bilen fredag eftermiddag og sætte kursen mod dit helt eget lille fristed i Nysted. Et sted, hvor du kan nyde ferier og fridage med alle de bekvemmeligheder, du kender fra en helårsbolig.

Måske bliver det dit faste hjem fra første dag. Måske bliver det dit weekendparadis. Og måske begynder det som et fristed og ender med at blive stedet, hvor du slet ikke har lyst til at tage hjem fra.

Mindre at passe – mere at nyde!

Hvedevænget 11 er kort sagt til dig, der ønsker at bruge mindre tid på boligforpligtelser og mere tid på livet.

Et charmerende træhus fra 2004, alt i ét plan, en overskuelig have, energimærke B og mulighed for flexbolig – midt i alt det, der gør Nysted så dejlig.

Kontakt vores ejendomsmægler Clara og bestil en fremvisning. Måske er det netop her, dit næste kapitel begynder!

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026



Entre



Køkken-alrum



Køkken



Køkken-alrum med udgang til terrasse



Køkken-alrum med udgang til terrasse



Køkken-alrum med udgang til terrasse

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026



Køkken-alrum med udgang til terrasse



Køkken-alrum med udgang til terrasse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026



Carport og udhus



Indgang



Have



Carport og udhus



Terrasse



Udsigt fra terrasse

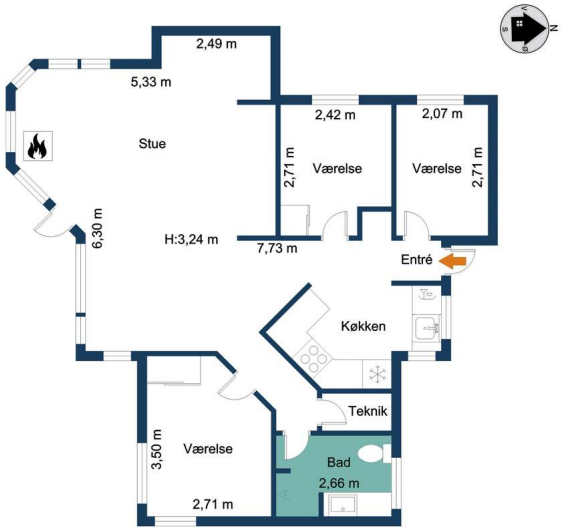
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

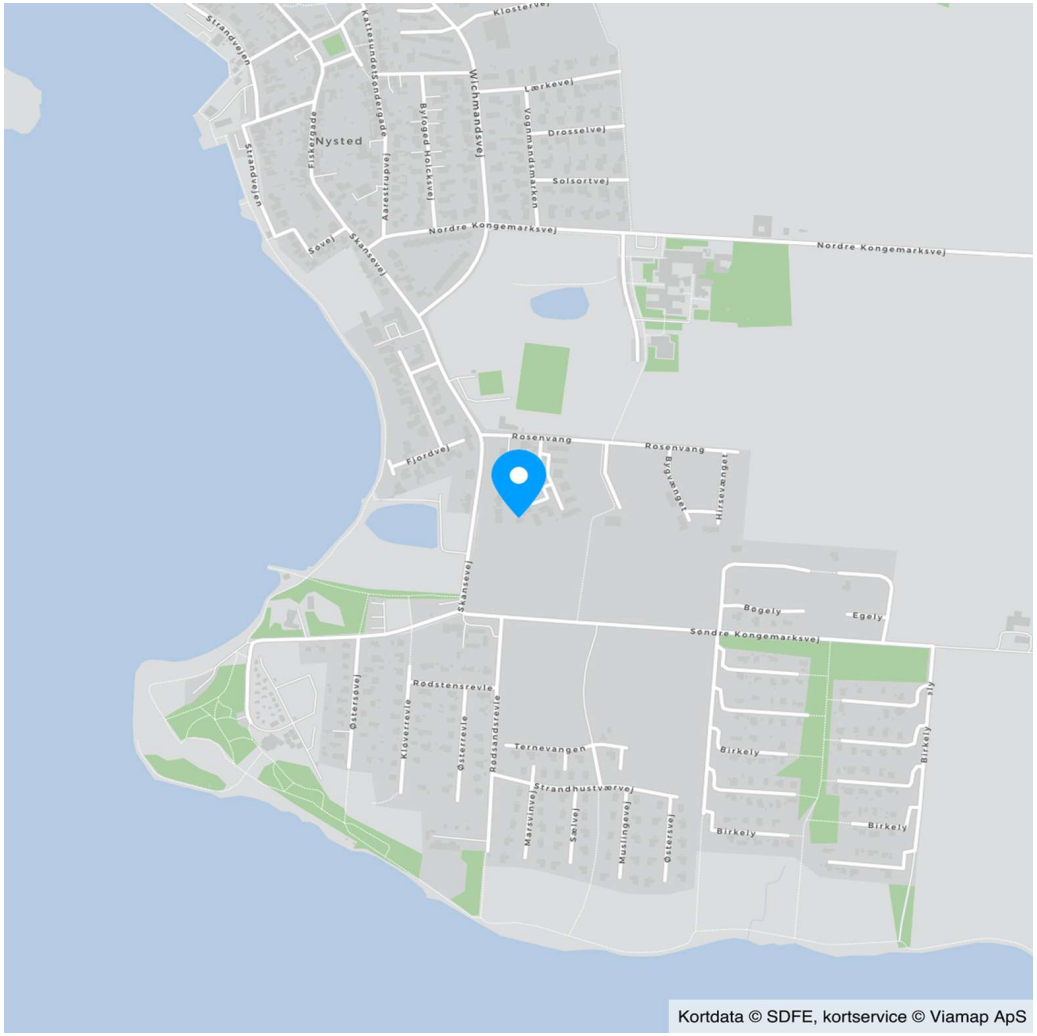
Adresse: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	57l Nysted Markjorder
BFE-nr.:	8862176
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	1.122.000
Grundværdi:	278.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	897.600
Grundlag for grundskyld:	222.400

Arealer**

Grundareal:	712 m²
Boligareal i alt:	84 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	32 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 23.03.1995 - Retsanm
- Nr. 2: 13.06.2001 - Lokalplan N-17 - Rosenvang
- Nr. 3: 27.07.2001 - Dekl om bebyggelse, benyttelse, videresalg mv.

Planer
Kommuneplan NYST B5 - Nyere boligområde ved Rosenvang Nysted
Lokalplan NYS N17 - Rosenvang - Hvedevænget

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

Opvaskemaskine (Hotpoint), Ovn (Whirlpool), Emhætte (Ukendt mærke), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.100 Forbrug: 7.910 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003148
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.578
Grundskyld	kr.	3.536
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	4.394
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Rottebekæmpelse - ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.216

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.412.001

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 7.884 md. / 94.603 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.284 md. / 75.407 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Hvedevænget 11, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 1.395.000	Sagsnr.: 6003148 Ejerudgift/md.: kr. 1.435	Dato: 12.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.080.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:
1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat.
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 rengjort og ryddet for effekter.
5. Køber afholder evt. udgifter til genåbning af el, vand og varme.

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.