



REAL

Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	89
Kontantpris	1.745.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.644	Grund m2	270
Byggear	1918	Energimærke	D

Sagsnr. **6002955**

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: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026



Beskrivelse:

Sammenbygget dobbelthus på Neergaardsvej 39 – romantisk byhusliv i sygehuskvarteret

Der er nogle adresser i Nykøbing, som bare føles helt rigtige – og Neergaardsvej 39 er én af dem.

Her får I et romantisk og utrolig velholdt sammenbygget dobbelthus, hvor hverdagen leves midt mellem byens liv og den rolige stemning i det eftertragtede “sygehuskvarter” på Nørrebro.

Det hvide stakit, de klassiske proportioner og den smukke facade byder jer velkommen allerede på fortovet, og indenfor fortsætter den varme atmosfære.

Lys, let og indbydende – 89 m² med charme

Boligen rummer 89 m², der er disponeret, så de både føles overskuelige og overraskende rummelige. Overalt mødes I af lyse vægge, smukke plankegulve og små detaljer, der giver huset personlighed. Opvarmningen sker med fjernvarme, så I får en bekvem og økonomisk venlig løsning, der passer til det moderne byhusliv.

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: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026

I træder ind i en dejlig entré med flotte fliser og den klassiske trappe, hvor det blå gelænder giver et charmerende strejf af farve – som et nik til husets sjæl og historie. Her er plads til hverdagens jakker og sko, og I har adgang til et praktisk lille gæste-WC, lige dér hvor man har brug for det.

Videre ind åbner huset sig op i en skøn, sammenhængende stue, hvor lys strømmer ind fra begge ender. Her er rigelig plads til både blød sofa, legetøj på gulvet og en stor spiseafdeling, hvor venner og familie kan samles til lange middage. Det er et af de rum, hvor man næsten automatisk får lyst til at sætte sig ned, tænde en lampe og bare være.

I direkte forbindelse ligger det pæne, nyere køkken, som på én gang er funktionelt og hyggeligt. De beige fronter, de varme træbordplader og de moderne hårde hvidevarer giver det helt rigtige mix af klassisk udtryk og nutidig komfort. Her kan I brygge morgenkaffe, mens I kigger ud mod haven.

1. sal med soveafdeling og badeværelse

På 1. sal får I husets rolige afdeling. Her finder I et lyst og behageligt soveværelse, hvor der er plads til dobbeltseng, skabe og måske en lille læsekrog ved vinduet. Det ekstra værelse fungerer perfekt som børneværelse, kontor eller kombinationen af begge – et fleksibelt rum, der kan følge jer gennem forskellige livsfaser.

Badeværelset på 1. sal har bruseniche og vask med skabsplads. De lyseblå fliser giver rummet en fin, nostalgisk stemning, som får én til at tænke på klassiske bøjeligheder – bare i en opdateret og funktionel version. Ovenlysvinduet lukker dagens første lysstråler ind, så I kan starte dagen i et lyst rum.

Gårdmiljø, overdækket terrasse og ekstra bonus-kvadratmeter

Bag huset folder et lille univers sig ud, som I med garanti vil komme til at bruge flittigt. Den lukkede gårdhave er anlagt med fliser, så I slipper for det store havearbejde, men får et privat uderum til sommerfrokoster, børneleg, krukker og lyskæder.

Fra indkørslen er der en garage (reg. som carport på bbr) – med port og plads til både cykler og hverdagens “skal bare lige sættes her”-ting. I forlængelse heraf finder I en overdækket terrasse, som nærmest fungerer som en ekstra stue i de milde måneder

I gården ligger desuden et udhus på 26 m², der er indrettet så gennemtænkt, at det føles som et lille ekstra hus:

Et virkelig lækkert bryggers/vaskerum med god bord- og skabsplads

Et praktisk redskabsrum til alt det, der ikke skal med ind i huset

Disse kvadratmeter indgår ikke i boligarealet på BBR, men i dagligdagen vil I opleve dem som en kæmpe luksus – her er plads til vasketøj, opbevaring, barnevogn, værktøj og alt det, der giver ro og orden i selve boligen.

Beliggenhed man forelsker sig i

Neergaardsvej 39 ligger midt i det stemningsfulde **sygehuskvarter på Nørrebro**, hvor de klassiske byhuse, de små forhaven og de rolige gader skaber en helt særlig atmosfære. Her hilser man på naboerne, børn cykler på vejen, og alligevel har I kun få minutters gang til centrum af Nykøbing med butikker, caféer, kulturliv og havnen.

Kort fortalt:

Her får I et romantisk og velholdt sammenbygget dobbelthus, hvor alt går op i en højere enhed – god planløsning, flotte materialer, fjernvarme, lækre udhuse, privat gårdhave, garage og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem, smuk og levende.

Adresse: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026



Entre



Stue



Stue



Gård



Stue

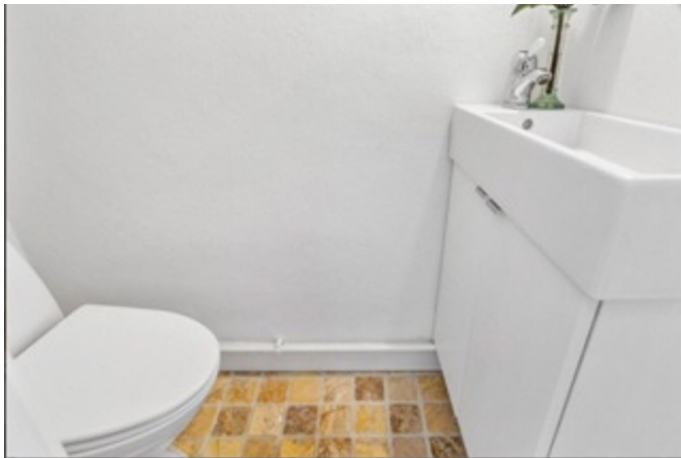


Køkken

Adresse: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026



Toilet



Trappe



Værelse



Værelse



Badeværelse



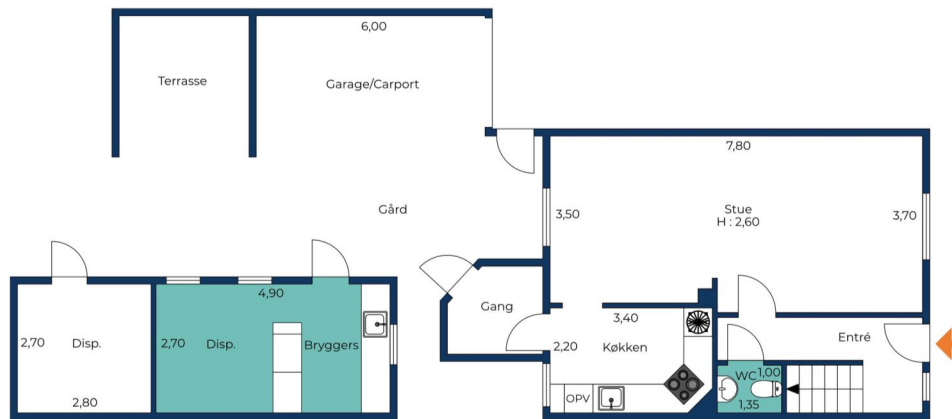
Bryggers

Adresse: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

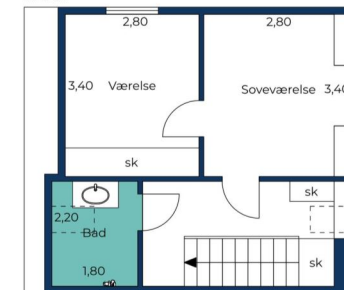
Dato: 02.02.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



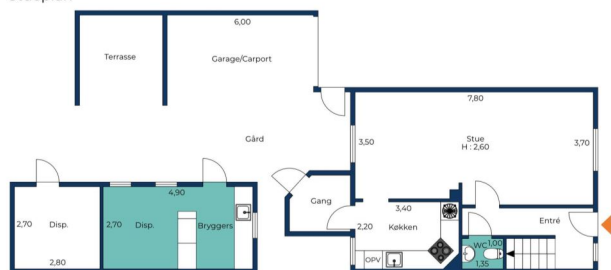
Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

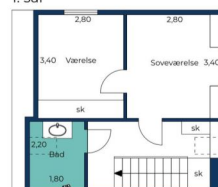
Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026

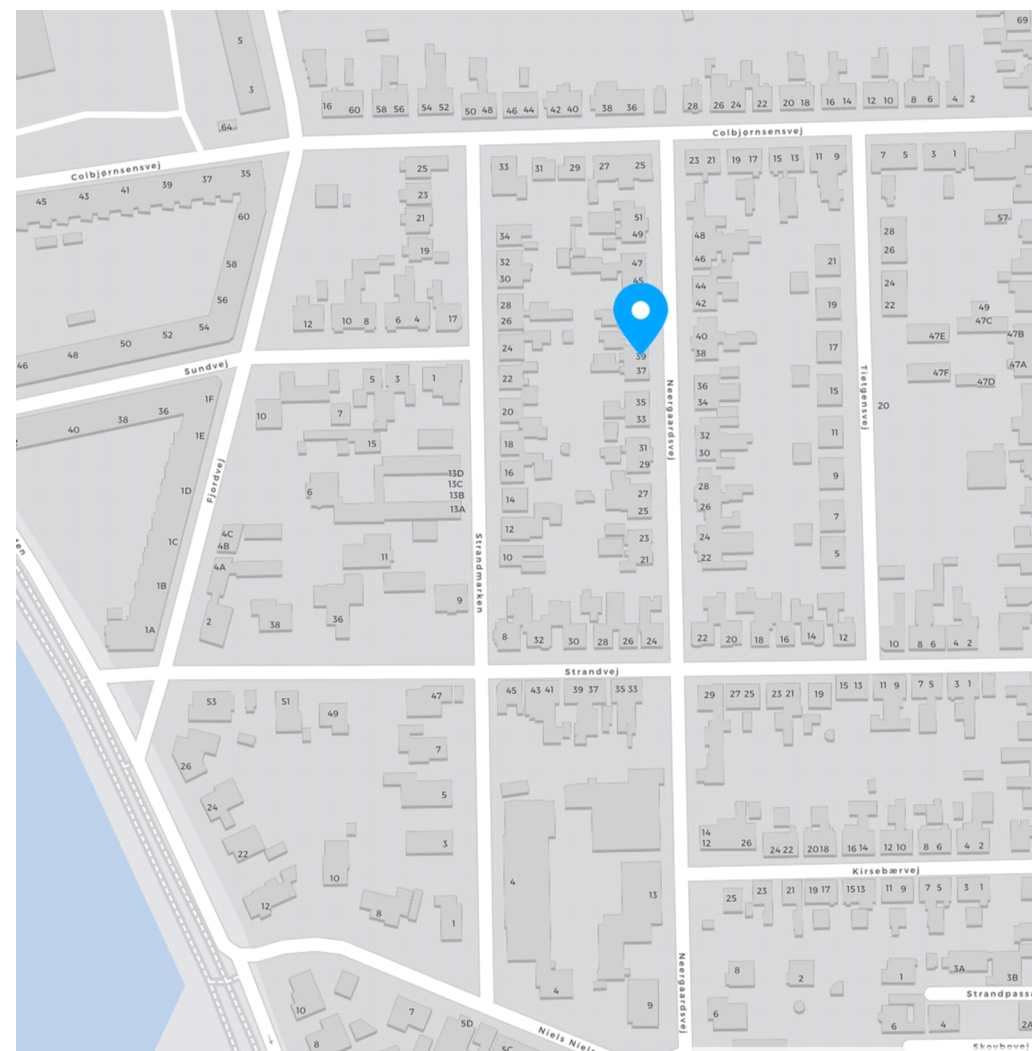
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1063 ae Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5427118
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.047.000 kr.
Grundværdi:	405.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	837.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	270 m ²
Boligareal i alt:	89 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	26 m ²
Garage (reg. som carport på BBR):	19 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.12.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 20.05.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 26.01.1922 Dok om fælles brandmur/gavl
Nr. 4 lyst d. 04.06.1964 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

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 boligskat 2025)
Ejendomsværdi: 1.047.000 kr.
Grundværdi: 405.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 837.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 324.000kr. (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.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Sælger har valgt 0kr. i selvrisiko

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.

BBR-arealer:

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Carport: Bygningen er registreret som carport, men fremstår som garage.

Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.272	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	5.152	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.510
Husforsikring	kr.	6.388	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	155	I alt	kr.	1.767.860
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

19.724

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.397 md./ 112.767 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.624 md./ 91.482 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: 31.01.2026
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

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: Neergaardsvej 39, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 6002955
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 02.02.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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. Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

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.