

Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**109**
Kontant	**2.100.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.426**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1969**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **6002422**

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: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026



Vestergade 24B, 1. th. – moderne komfort med havet i baghaven

I hjertet af Stubbekøbing – hvor byens stemning møder kystens stilhed – finder du denne gennemførte og nyopførte lejlighed i første sals højde. Her er kvaliteten mærkbar, detaljerne gennemtænkte, og atmosfæren præget af lys, luft og ro. Et hjem for dig, der ikke bare vil bo – men leve med udsigt, æstetik og enkelhed.

Lyst, åbent og lækkert
Hjemmets hjerte er det store stue-/køkkenalrum, hvor sollyset strømmer ind fra store vinduer og skaber en let og indbydende stemning. Fra køkkenet er der kig til både himmel og by, og lejligheden er disponeret med en elegant, sydøstvendt altan, hvor morgensolen hilser dig velkommen med udsigt til byens tage og Grønsund i horisonten.

Køkkenet er opført i grebsfri, hvid minimalisme – udstyret med kvalitetsintegrerede Siemens StudioLine-hvidevarer, Quooker i børstet stål og en effektiv downdraft-induktionsplade. Her går funktionalitet og form op i en højere enhed.

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: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026

To værelser – fleksibel indretning
Planløsningen rummer to gode værelser – ideelt til parret med hjemmekontor, den lille familie eller den enlige med brug for gæsteværelse. Det ene badeværelse er tilknyttet masterafdelingen, mens et ekstra gæstetoilet giver hverdagen komfort og fleksibilitet.
Gulvvarme i alle rum, akustiklofter og forberedt ambient-belysning gør boligen både rar og rolig.

Smart og bekvemt
Et praktisk teknik- og opbevaringsrum løser det evige spørgsmål om, hvor man gør af støvsuger og rengøringsgrej. Derudover får du privat parkeringsplads i gården med mulighed for ladestander – samt et rummeligt kælderrum på ca. 15 m² til alt det, du ikke bruger til daglig.

Lavt forbrug, høj kvalitet
Energimærke A2010 og moderne installationer betyder lave driftsomkostninger uden at gå på kompromis med komforten. Her får du varme under fødderne, intelligent styring og solid isolering – og det hele er pakket ind i et smukt, arkitektonisk udtryk.

En lille forening med store muligheder
Bygningen består af fem ejerlejligheder – hvoraf én er udlejet, og de øvrige sælges samlet af ejer. Som ny beboer er du med til at sætte rammerne i ejerforeningen, f.eks. omkring husdyr, fællesområder og sociale tiltag. Her er der plads til både privatliv og fællesskab.

Stubbekøbing – din base ved vandet
Med havnen kun få minutter væk og byens hyggelige strøg i gåafstand, får du det bedste af begge verdener. Fra vinbaren til vandkanten er der kort – og med blot en times kørsel til København er du aldrig langt fra noget.

<hr data-start="2729" data-end="2732">**Vestergade 24B, 1. th. – når hverdagen skal være lidt mere ekstra.**
Oplev det selv – book en fremvisning i dag.

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: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026



Altan



Udsigt



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

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: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026



Alrum



Værelse



Badeværelse



Værelse



Toilet



Teknik

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

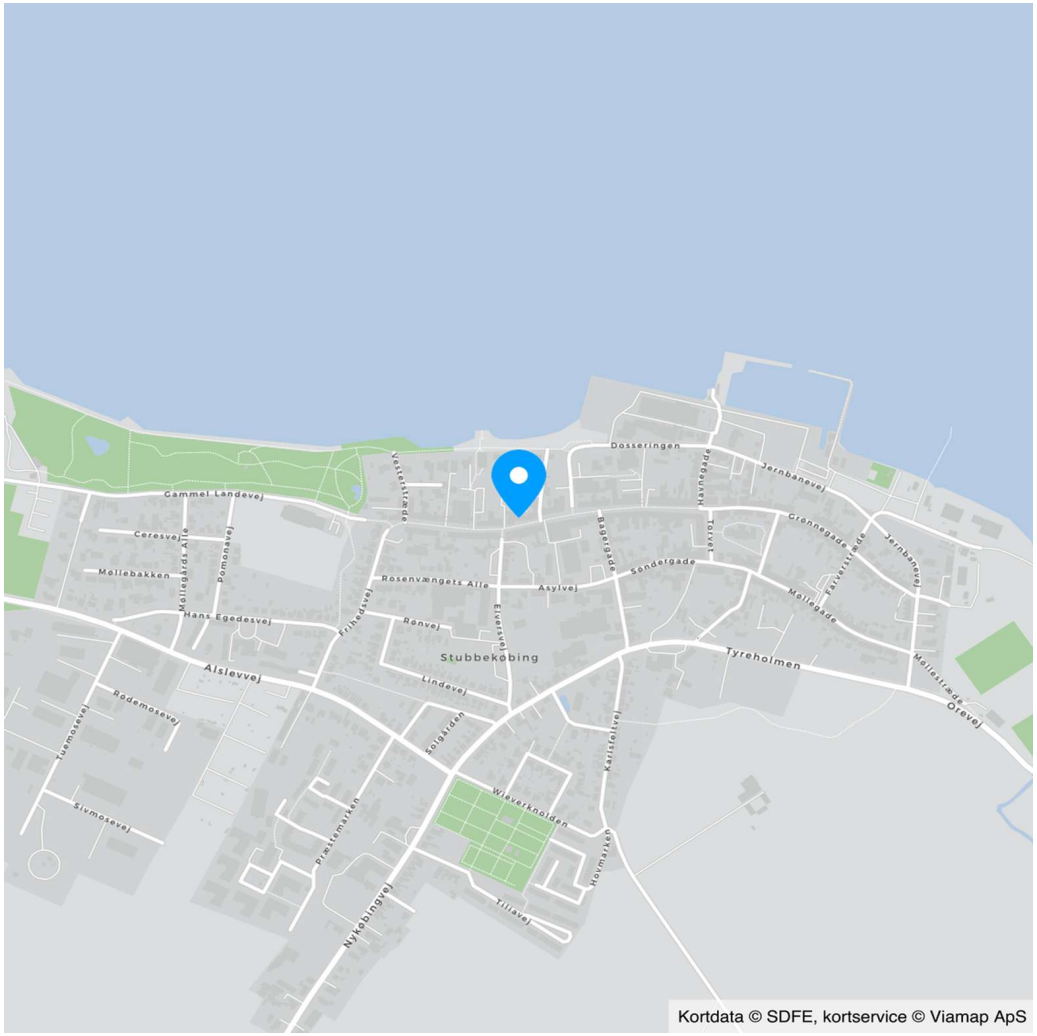
Adresse: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026



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: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8a Stubbekøbing Bygrunde
BFE-nr.:	100781119
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.850.000
Grundværdi:	500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.480.000
Grundlag for grundskyld:	400.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	124 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	109 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	15 m^2
BBR-boligareal:	109 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 31.05.1961 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 11.10.1966 - Dok om hegn, hegnsmur mv -
- Nr. 3: 16.12.1969 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 10.11.1971 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 5: 23.10.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320 30_BB_663
- Nr. 6: 27.06.2002 - Anm byrder og hæftelser Dok om vejadgang, parkering mv

Planer
Kommuneplan STUB C1 - Stubbekøbing By

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

Køle/fryseskab Gram KFI 301752/2, kogeplade Silverline 80cm med emhætte IM 3414-80 (intern motor), indbygningsovn AEG BCP 6000M, opvaskemaskine AEG FSB32610Z 13 kuv., Genvex anlæg DANTHERM HCV400P2 PETVEKSLER.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.560 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er separat vand- og varmemåler. Det anførte forbrug er beregnet ud fra det samlede anførte forbrug i energimærke, hvoraf lejlighedens boligareal på 109 m2 er brugt som fordelingsnøgle.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:
Lejligheden må udlejes.

Husdyr:
Der må holdes husdyr i lejligheden.

Ejerforening og udstykning:
Ejerlejlighederne i ejendommen er nyligt udstykket, og der er derfor endnu ikke stiftet en ejerforening. Det påhviler de kommende ejere i ejendommen at stifte ejerforeningen samt at udarbejde og vedtage foreningens vedtægter og husorden.

Køber må være indstillet på, at der i forbindelse med etablering af ejerforeningen skal tages stilling til bl.a. fællesudgifter, vedligeholdelsespligter, fællesfaciliteter m.v., og at disse forhold først fastlægges ved ejerforeningens oprettelse.

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

Adresse: Vestergade 24B, 1. th, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.548
Grundskyld	kr.	6.360
Rottebekæmpelse ansl. 2025	kr.	130
Fællesudg./ejerforening ansl.	kr.	12.000
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.070
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.108

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.100.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
I alt	kr.	2.114.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.826 md. / 141.915 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.428 md. / 113.133 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

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

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 20 / 100
Tinglyst: 20 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Der er P-plads til lejligheden i gård og der er trukket kabel til el-laderstander ved P-plads. Ønsker køber el-ladestander opsat, sker dette for egen regning.

Der er brugsret til eget kælderrum.

Der er fælles have - regler for anvendelse fastsættes på stiftende generalforsamling

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.