



Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.011	Grund m ²	771
Byggeår	1946		

Sagsnr. **6003172**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / 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: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026



En grøn oase på Østerbro – midt i Nykøbing F. og alligevel helt ugeneret!

På Hans Ditlevsensgade 18 venter en dejlig villa med en beliggenhed, der virkelig kan noget særligt. For selvom I befinder jer centralt på Østerbro i Nykøbing F., er det næsten ikke til at mærke, når I træder ud i haven. Ejendommen er omgivet af høje træer og frodig beplantning, der skaber en helt usædvanlig grad af privatliv. Her er både forhaven og baghaven dejligt ugenerede, og I får følelsen af at have jeres egen lille grønne oase midt i byen.

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: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026

Beliggenheden på Østerbro er særligt attraktiv for børnefamilien. Her bor I tæt på både folkeskolen Østerbro skolen og privatskolen Sct. Joseph Søstrenes Skole, ligesom daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter findes i nærområdet. Samtidig er der kort afstand til Nykøbing F.s hyggelige bymidte med gågader, specialbutikker, caféer og restauranter. Også stationen ligger inden for overskuelig afstand, så her får I en hverdag, hvor det meste er lige ved hånden.

Selve boligen byder på 122 m² bolig fordelt på stueplan og førstesal samt en kælder med ekstra plads til familiens forskellige behov.

I stueplan finder I et skønt og rummeligt køkken-alrum, som naturligt bliver familiens samlingspunkt. Det flotte hvide køkken fremstår stilrent med masser af skabs- og bordplads, og der er god plads til et stort spisebord, hvor både familien og gæster kan samles. Fra alrummet er der direkte udgang til haven, så sommerens måltider nemt kan flyttes udenfor.

I forlængelse af alrummet ligger den dejlige stue, hvor det store vinduesparti giver et skønt lysindfald og en flot udsigt til havens grønne omgivelser. Her kan I indrette jer med en stor sofa-gruppe og nyde udsigten til træerne, som næsten giver fornemmelsen af at bo med skoven som nærmeste nabo. De lyse trælofter tilfører rummene varme og hygge, mens de mørke klinkegulve skaber en flot kontrast og binder opholdsrummene sammen. Som en ekstra komfort er stuen udstyret med aircondition, der sikrer et behageligt indeklima – også på de varme sommerdage.

Stueplan rummer desuden et pænt og rummeligt badeværelse med bruseniche, væghængt toilet og god opbevaringsplads.

På førstesalen finder I boligens to værelser, der begge har en hyggelig atmosfære med skråvæg og lyse trægulve. Begge værelser er desuden udstyret med aircondition, så I kan nyde en behagelig temperatur og en god nattesøvn, selv når sommervarmen for alvor melder sin ankomst. Herudover er der en lys repos med ovenlysvindue og plads til eksempelvis en bogreol eller ekstra opbevaring.

Kælderen giver endnu flere muligheder. Den har hidtil været anvendt som teenageafdeling, hvor familiens unge har haft deres eget fristed med plads til gaming, afslapning og besøg af vennerne. Her får I nogle ekstra disponible kvadratmeter, som også kan være oplagte til

hobbyaktiviteter, opbevaring eller andre praktiske formål.

Men det er udenfor, at ejendommen for alvor overrasker. For det er ikke hver dag, man finder en så ugeneret have på en så central adresse. De mange træer og den tætte beplantning omkring grunden skaber en fantastisk afskærmning, så I kan nyde udelivet i fred og ro. Både forhaven og baghaven byder på en skøn følelse af privatliv, hvad enten I vil nyde morgenkaffen, slappe af i solen eller samle venner og familie til grillhygge.

Som en ekstra bonus finder I et værksted ved siden af huset. Her er der mulighed for at indrette sig med værktøj, arbejdsbord og plads til små og store projekter. Et dejligt supplement til boligen for den kreative, den praktisk anlagte eller jer, der blot ønsker ekstra plads til hobby og opbevaring.

Hans Ditlevsensgade 18 er kort sagt til jer, der drømmer om at bo centralt på Østerbro uden at give afkald på privatliv, grønne omgivelser og følelsen af at have jeres helt eget fristed.

Her får I byens muligheder lige i nærheden og samtidig en have, hvor I næsten glemmer, at I bor midt i den.

Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026



Entre



Køkken med udgang til terrasse



Køkken-alrum



Køkken-alrum med udgang til terrasse



Stue



Stue

Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026



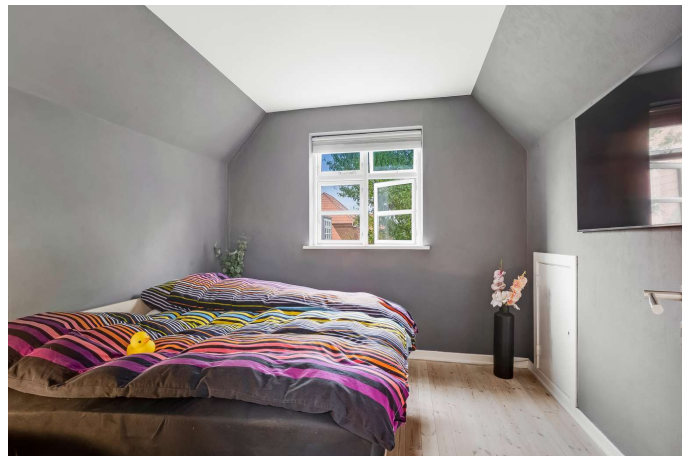
Badeværelse



Badeværelse



Walk-in



Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Bryggers (kælder)

Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026



Kontor (kælder)



Værelse (kælder)



Disponibelt rum (kælder)



Værksted



Carport



Have

Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

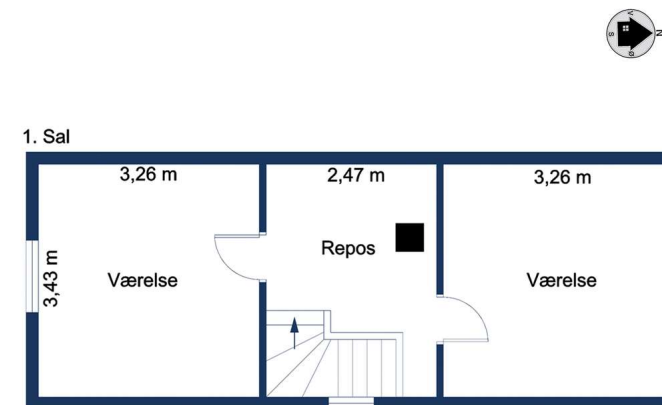
Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



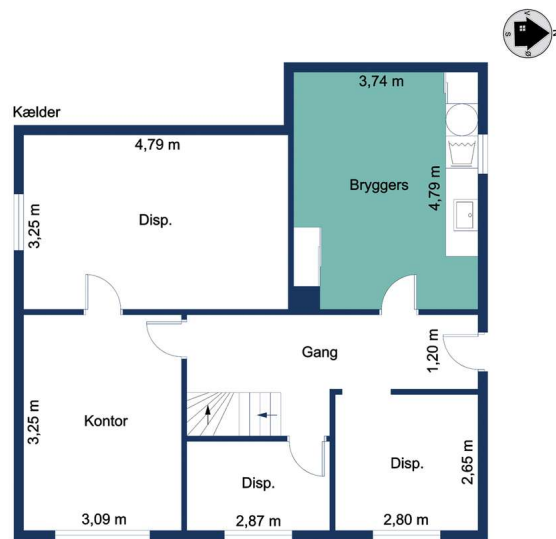
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

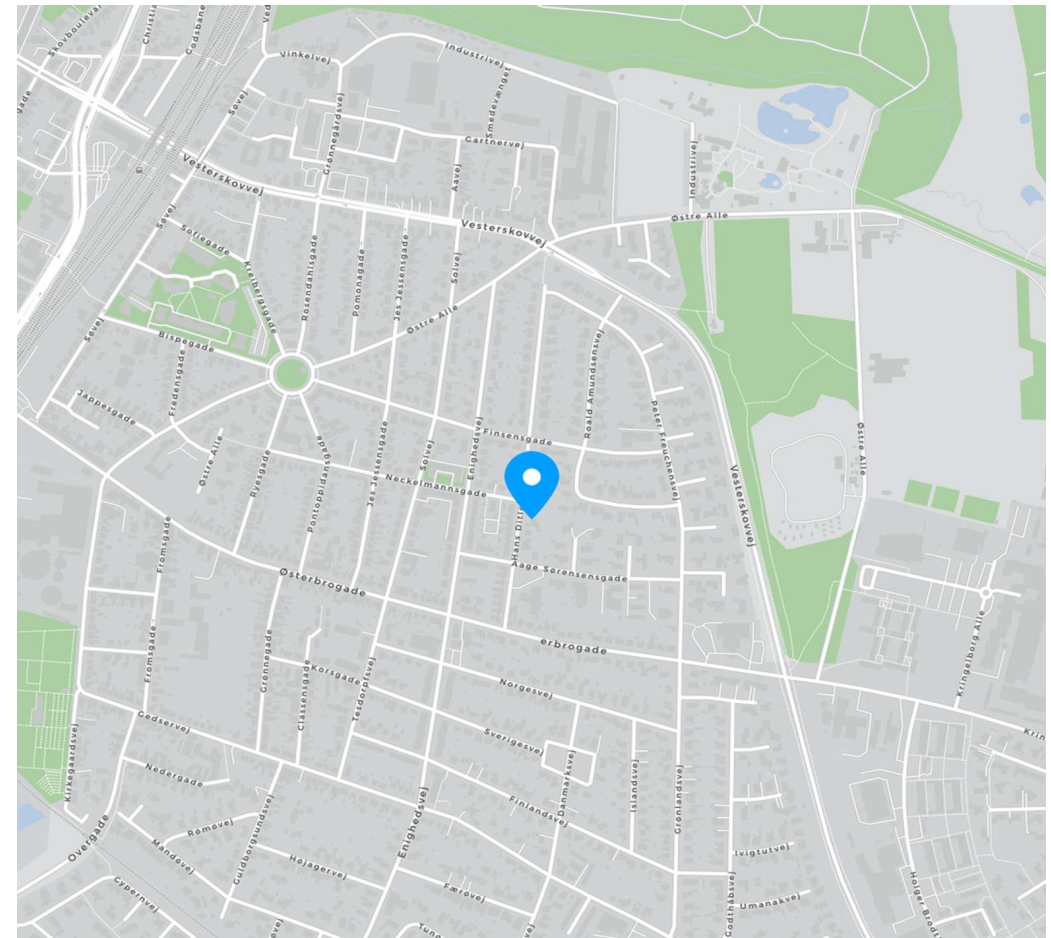
Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 44an Nykøbing F. Markjorder
BFE-nr.: 5430130
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.667.000
Grundværdi: 614.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.333.600
Grundlag for grundskyld: 491.200

Arealer**

Grundareal: 771 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 87 m²
Garage: 21 m²
Skur/overdækket areal (IKKE godkendt på BBR): 12 m²
Overdækket terrasse (IKKE godkendt på BBR): 14 m²
Carport (IKKE godkendt på BBR): 42 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: 29.07.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.03.2004 - Lokalplan F43

Planer

Kommuneplan NYKF B20 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG, Sælger oplyser at køleskab har små buler og kan larme lidt.), Ovn (Samsung), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.911 Forbrug: 21.913 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
 Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.801	Kontantpris	kr. 2.195.000
Grundskyld	kr.	7.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.050
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Husforsikring ansl.	kr.	5.600	I alt	kr. 2.217.696
Bidragssopgørelse	kr.	161	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	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.130		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.920 md. / 155.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.114 md. / 121.370 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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



Adresse: Hans Ditlevsensgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6003172
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 23.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.680.000
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.