



REAL

Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.342	Grund m2	700
Byggear	1962	Energimærke	G

Sagsnr. **6002753**

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: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002753
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Klodskovvej 6 – hvor hverdagen bliver lidt hyggeligere!

På en fredelig vej i Stubberup ved Klodskov – kun et smut fra Nykøbing F – finder I denne fine etplansvilla med bonusplads, brændeovn og en have, der er lige til at nyde (uden at skulle bruge hele weekenden på den!). Her får I et hjem med god energi – både i bogstavelig forstand og i stemningen.

Huset byder på to dejlige stuer en suite, hvor lyset strømmer ind, og brændeovnen står klar til at levere ekstra hygge i de kolde måneder. Her er rigelig plads til sofahjørne, spisebord, fødselsdagsslagkager og fredagstaco – og vil I hellere have et ekstra værelse, er det nemt at etablere.

Køkkenet er både praktisk og hyggeligt, og når foråret melder sin ankomst, kan I gå direkte ud på den sydvestvendte terrasse og nyde aftensolen med en kop kaffe eller et glas koldt et-eller-andet. Herfra er der også adgang til tilbygningen, hvor I får et rummeligt bryggers (ingen sure sokker i stuen her!) og et stort disponibelt rum, der kan blive alt fra hjemmekontor til teenagehule eller hobbyværksted.

I værelsesafdelingen finder I to gode værelser og et badeværelse med brus og vindue – ja, der er tænkt på det hele.

Haven er overskuelig, solrig og lige til at nyde – her er plads til trampolin, solseng og måske en krydderurtebed, hvis I er til det grønne. Og har I bil (eller to), er der masser af plads til parkering foran huset.

Klodskov er et lille, roligt lokalsamfund, hvor man hilser på naboen og kan høre fuglene synge. Og når I får lyst til lidt mere byliv, tager det kun få minutter at smutte ind til Nykøbing Falster – med indkøb, skole, sport, tog og det hele.

Kort sagt: Klodskovvej 6 er et hjem med sjæl, muligheder og god plads til både hverdag og weekend. Kom og mærk stemningen – vi lover, at I vil føle jer hjemme.

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.

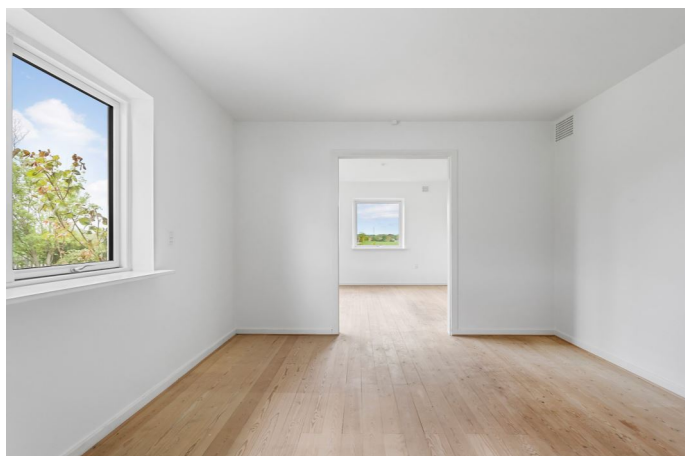
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob T. Nielsen

Adresse: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002753
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025



Stue



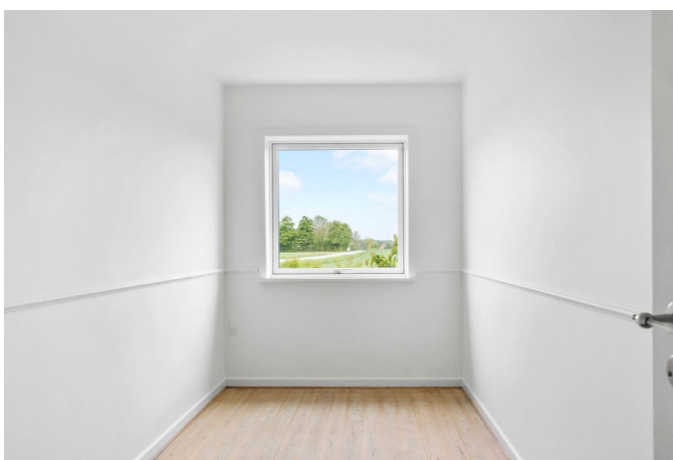
Stue



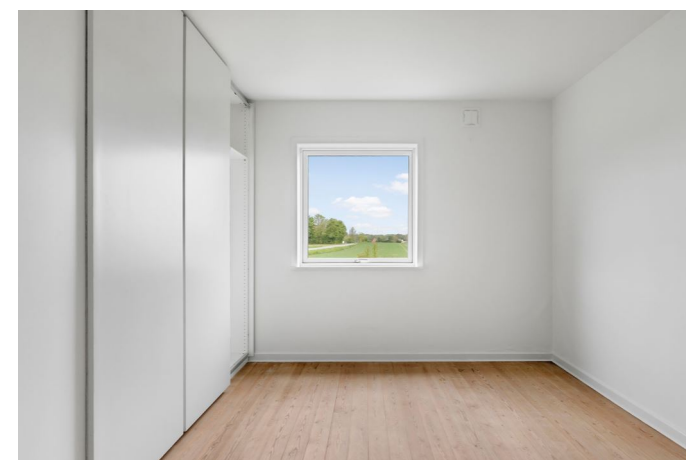
Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

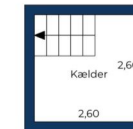
Sagsnr.: 6002753
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F

Kontantpris: kr. 895.000

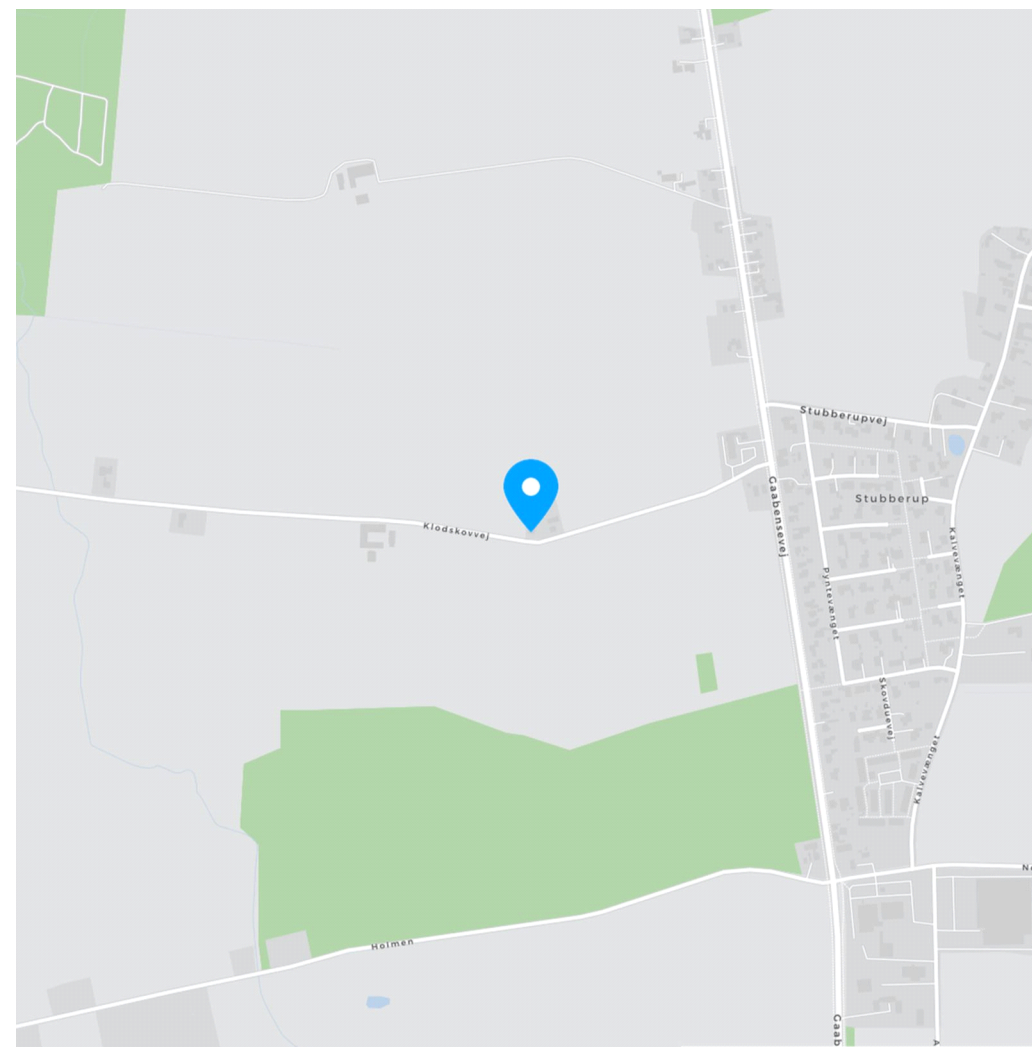
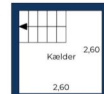
Sagsnr.: 6002753

Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025



Kælder



REAL



Adresse: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002753
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	2 d Stubberup By, Tingsted
BFE-nr.:	3122841
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Stubberup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	723.000 kr.
Grundværdi:	233.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	578.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	186.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Garage:	31 m ²
Overdækket terrasse (IKKE godkendt på BBR):	21 m ²
Brændeskur (IKKE godkendt på BBR):	12 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. 3 lyst d. 05.11.2013 DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

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: 732.000 kr.
Grundværdi: 233.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 578.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 186.400 kr. (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):
Kogeplade Schott Ceran, emhætte Whirlpool, ovn Whirlpool, køle/fryseskab Scandomestic, opvaskemaskine Gram.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002753
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.600 Forbrug: 23.292,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002753
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.950	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Husforsikring	kr.	5.616	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.697
Skorstensfejning ansl.	kr.	661	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	7.250
Røttemekæmpelse 2025	kr.	150	I alt	kr.	909.947
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	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.		
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	2.964			
Ejerudgift i alt 1 år		16.099			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.796 md./ 57.556 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.860 md./ 46.314 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 3 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: 31.10.2025
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

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: Klodskovvej 6, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6002753
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.11.2025

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
Nykredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	642.232	703.807	688.150	DKK	3,62	58.091	15,75	2,67			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.