



REAL

Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.618	Grund m2	848
Byggear	2001	Energimærke	C

Sagsnr. **6002974**

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: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

1-plans murstensvilla fra 2001 med garage og god plads

På Asgaardsvej 2 i Væggerløse får I et af de huse, der føles som en "nem ja-tak"-løsning: opført i 2001, godt isoleret og driftssikkert i hverdagen, med fjernvarme og en planløsning, der fungerer, uanset om der er madpakker på samlebåndet – eller om I bare vil have ro, overskuelighed og alt i ét plan.

Her er nemlig ingen trapper, der driller knæene, og ingen mærkelige kvadratmeter, der bare står. Det hele har en mening. Og som et ekstra plus har boligen kun haft én ejer, hvilket kan mærkes i den måde, huset er passet på.

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: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025

I kommer ind i en rar entré, hvor der er plads til jakker, sko og hverdagslivet. Herfra åbner huset sig op til den store stue – lys, rummelig og med de fine buede vinduespartier, der giver et skønt kig til haven og masser af dagslys. Her er der plads til både sofaafdeling og læsehjørne. Herfra drages man mod køkken/alrummet, som føles som det naturlige samlingspunkt: køkkenet ligger praktisk, med gode arbejdsflader og et oplagt overblik til spisepladsen, så man kan røre i gryden og stadig følge med i lektier, snak og fredagshygge. Herfra bliver kun bedre, når I åbner op til udestuen (tilbygget i 2009) – et ekstra opholdsrum, der forlænger sæsonen og hurtigt bliver familiens favorit: Fødselsdagsgæster med langborde, planteprojekter, LEGO-by til børnene eller hvad I lyster.

Planløsningen er oplagt til børnefamilien, fordi der er 3 gode værelser at gøre med, alternativt kontor, gæsteværelse – eller måske et "endelig et rum til alt det der"-værelse. Samtidig får I to badeværelser, hvilket i praksis betyder færre køer og mere harmoni (og det er faktisk undervurderet i en travl hverdag). Plus et praktiske bryggers med plads til vasketøjet.

Og så er der garagen... for det er ikke bare en garage. Det er en stor, muret garage med automatisk port med plads til både bil, værksted, cykler, opbevaring og projekter – og det er her, huset bliver ekstra interessant for jer, der måske kommer fra en gård eller større ejendom og gerne vil "ned i noget nemt", men ikke vil give slip på pladsen til hobby, grej og det praktiske. Her kan I stadig have orden i tingene, stadig skrue, reparere, bygge og opbevare – bare uden at skulle passe en kæmpe ejendom ved siden af. Og med direkte indgang til huset bliver det også lækkert praktisk.

Udenfor venter en have, der er lige til at holde af: god plads til leg og udeliv, hyggelige kroge, hæk omkring, og samtidig overskuelig, så weekenden ikke forsvinder i vedligehold. Det er sådan en have, hvor I både kan spille bold og grille – og stadig nå at slappe af bagefter.

Beliggenheden gør det hele endnu nemmere. Væggerløse er et trygt og velfungerende lokalsamfund, hvor hverdagen kører glat: indkøb tæt på, fritidsliv i nærheden – og for børnefamilien er det næsten snyd på den gode måde, at skolen ligger så tæt, at børnene nærmest bare skal "igennem" fodboldklubben, så er de der. Det er den slags afstand, der gør morgensituationen lidt mindre... lad os kalde det "forhandlingstung". Og når weekenden kalder, er der kort tur til Marielyst, strand og natur – så I får både den rolige base og de gode udflugtsmuligheder.

Kort sagt: Et velholdt og velfungerende 1-plans hus, der føles tæt på nybyg i udtryk og komfort, med fornuftig drift, gulvvarme overalt, genveksanlæg, masser af lys og plads de rigtige steder – og med en garage, der gør det muligt at leve "nemt" uden at leve "småt".

Og ja: man kan godt bo bekvemt og stadig have plads til både værktøj, børneliv og fredagsslik.

Adresse: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025



Entre



Stue



Stue



Stue



Alrum



Udestue

Adresse: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025



Alrum



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Garage



Garage



Stor og nem have

Adresse: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse

Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974

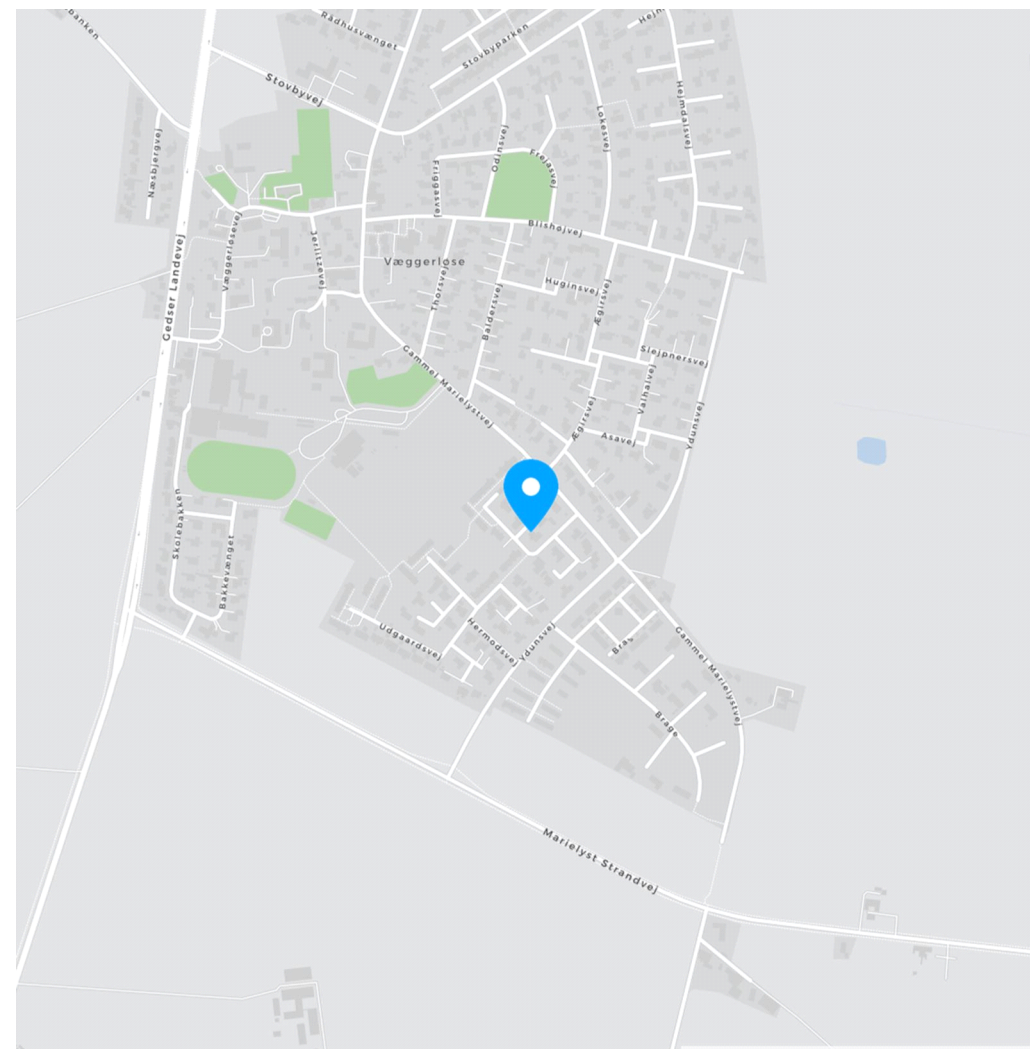
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6 au Væggerløse By, Væggerløse
BFE-nr.:	3139847
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Væggerløse Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret til offentlig kloak
Varminstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.413.000 kr.
Grundværdi:	267.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.130.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	213.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	848 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	14 m ²
Garage:	40 m ²
Drivhus (IKKE godkendt på BBR):	10 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. 25.08.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 22.09.1978 Lokalplan nr. 2, 3, 4, -01
Nr. 3 lyst d. 30.03.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg
Nr. 4 lyst d. 29.09.1982 Dok om randbeplantning mv
Nr. 5 lyst d. 18.07.1988 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2026)
Ejendomsværdi: 1.413.000 kr.
Grundværdi: 267.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.130.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 213.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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):
Miele vaskemaskine, Zanissu tørretumbler, Voss ovn, Voss kogeplade, Falmecc emhætte, Blomberg opvaskemaskin, Bosch køle/fryseskab.
Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 10 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 12.810,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Husforsikring
Rottebekæmpelse 2026
Renovation standardløsning 2026
Foreløbig grundskyld 2026

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.765
6.277
221
3.758
3.396

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.895.000
8.069
13.250
1.916.319

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

19.417

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.254 md./ 123.048 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.174 md./ 98.089 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% 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: 19.12.2025
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: Asgaardsvej 2, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6002974
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 19.12.2025

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

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 erhvervsjendomme 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.