

REAL



Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.372	Grund m ²	1.000
Byggeår	1905	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6003106**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmæglerne.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: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026



Landsbyidyl, kompromisløs kvalitet og naturoplevelser lige uden for døren

Nogle ejendomme falder naturligt i ét med omgivelserne. Andre bliver et vartegn. Dette er uden tvivl én af dem.

Med sine elegante hvidpudsede facader, det smukke sortglaserede tegltag og de harmoniske proportioner fremstår boligen som landsbyens flotteste ejendom. Klassisk arkitektur møder moderne komfort i en bolig, hvor kvaliteten mærkes i både de store linjer og de mange gennemtænkte detaljer.

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: Clara Johanne Mikkelsen

Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026

Bag de smukke facader gemmer sig et hjem, hvor de væsentligste investeringer allerede er foretaget. Ejendommen er topisoleret og opvarmes af en moderne luft-til-vand varmepumpe, som sikrer et behageligt indeklima og et lavt energiforbrug. Samtidig er både VVS-installationer, elinstallationer og varmeanlæg fornyet, så den kommende ejer kan flytte ind med ro i sindet og fokusere på at nyde boligen frem for at renovere.

Den rummelige hall byder velkommen med en elegant trappe til førstesalen, og overalt mødes du af lyse, hvide vægge og lofter, som giver boligen et let og tidløst udtryk. Planløsningen er både funktionel og indbydende med tre store værelser – ét i stueplan og to på førstesalen – hvilket gør huset ideelt til både børnefamilien, parret med behov for hjemmekontor eller dem, der ofte har overnattende gæster.

Husets hjerte er det lyse opholdsrum, hvor køkken og stue smelter naturligt sammen i ét stort leverum med et dejligt lysindfald. Det stilrene, hvide elementkøkken har direkte udgang til både udhus og den skønne have, så inde- og udeliv bindes elegant sammen.

I stueplan findes desuden et rummeligt gæstetoilet, mens førstesalen byder på et imponerende, nyindrettet badeværelse med stor bruseniche, væghængt toilet og et eksklusivt materialevalg. Badeværelset og gæstetoiletet er udført i samme stilrene materialer, hvilket understreger den røde tråd og den gennemførte kvalitet, som præger hele boligen.

Der er også garage på 16 m² og stort udhus på 46 m², så der er god plads også uden for huset til alle dine ting.

Udenfor venter en helt særlig oplevelse. Den frodige og ugenerede have er en grøn oase, hvor blomster, buske og træer skaber en privat atmosfære med plads til både ro og samvær. Her kan sommerens lange dage nydes på terrassen, mens børnene leger frit, eller mens aftensolen sænker sig over haven i fredelige omgivelser.

Beliggenheden er mindst lige så attraktiv som boligen. Lige overfor ejendommen finder du et smukt naturområde med tre idylliske søer, hyggelige vandrestier og grønne arealer, der indbyder til gåture året rundt. Få kilometer herfra ligger de smukke Corselitze-skove med deres storslåede natur og rige dyreliv, og på blot cirka fem kilometer når du en af Sydalfalsters dejlige bade-strande, hvor sommeren kan nydes ved havet.

Selvom naturen er helt tæt på, er hverdagen både nem og bekvem. På kun syv minutters kørsel når du Nykøbing Falster med et bredt udvalg af butikker, caféer, kulturtilbud, sygehus, skoler og alle byens øvrige faciliteter. Foretrækker du offentlig transport, stopper bussen til byen blot en kort gåtur fra ejendommen.

Her får du en bolig, hvor æstetik, kvalitet, komfort og beliggenhed går op i en højere enhed. Et hjem, hvor klassisk charme møder moderne energiløsninger, og hvor natur, strand og byliv er inden for få minutters rækkevidde. En sjældent kombination, som gør denne ejendom til noget ganske særligt.



Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026



Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

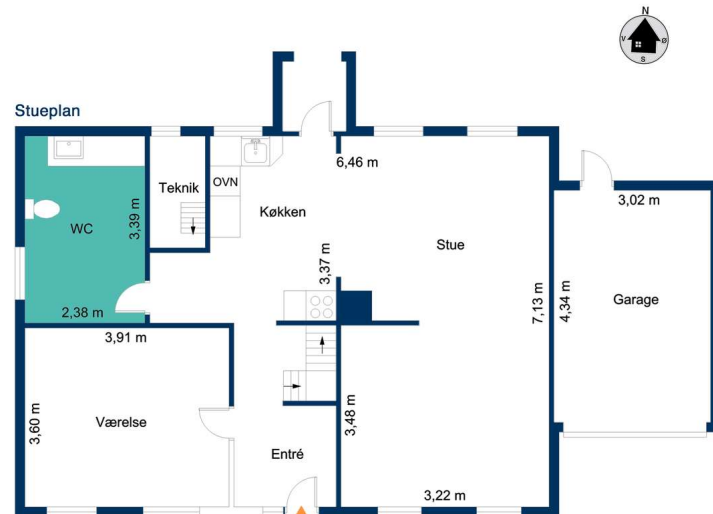
Dato: 09.07.2026



Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.695.000

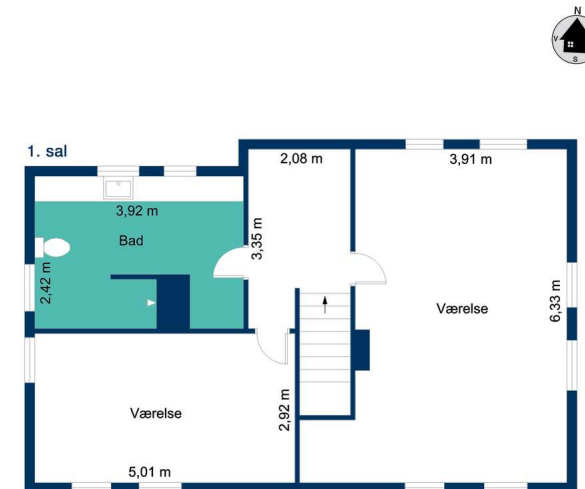
Sagsnr.: 6003106
 Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

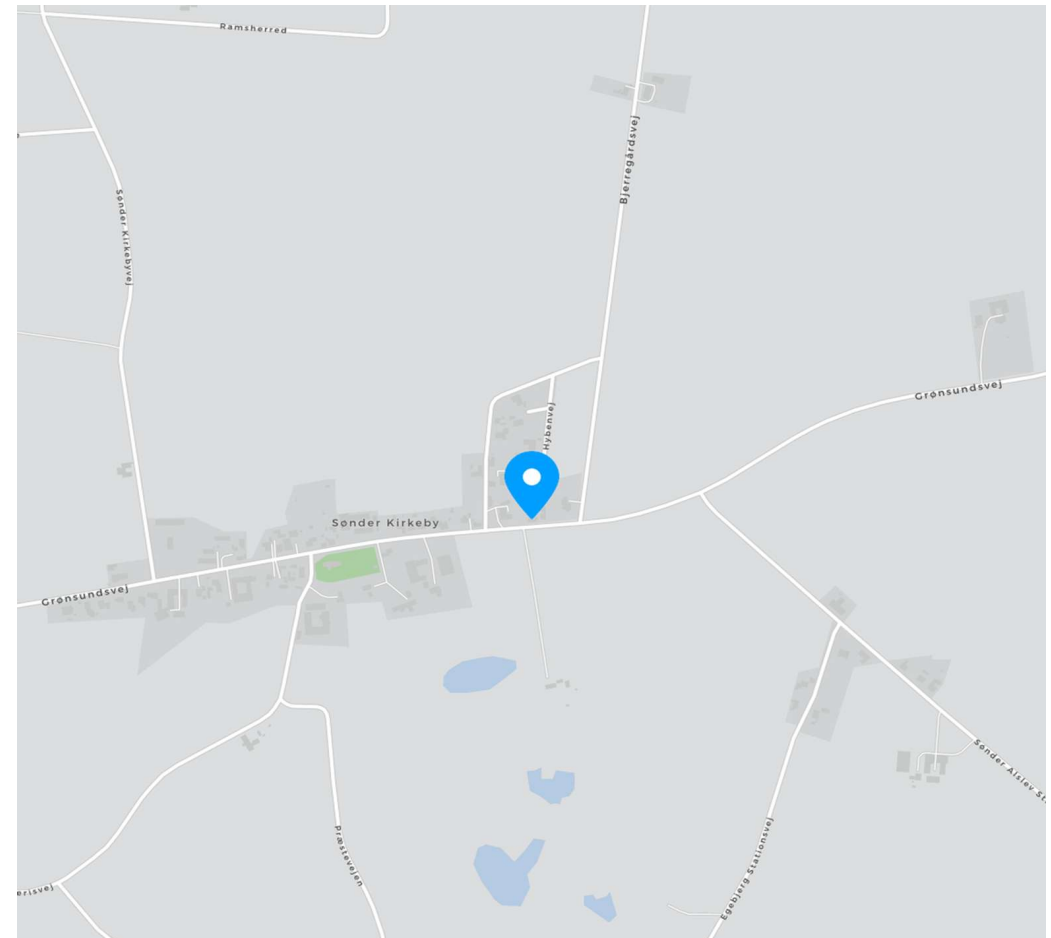
Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 9h Sdr. Kirkeby By, Sdr. Kirkeby
BFE-nr.: 3132694
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 742.000
Grundværdi: 275.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 593.600
Grundlag for grundskyld: 220.000

Arealer**

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 173 m²

Øvrige arealer:

Garage: 16 m²
Udhus: 46 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: 11.05.1905 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 12.01.1933 - Dok om byggelinier mv 30_BH_468
- Nr. 3: 09.12.1977 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5N

Planer

Kommuneplan NYKF BE6 - Afgrænset landsby - Sønder Kirkeby

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.400 Forbrug: 4.140 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 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: Energimærke A2010



Adresse: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.027	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.498	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring ansl.	kr.	6.000	I alt	kr.	1.716.467
Rottebekæmpelse ansl	kr.	176	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberråd giver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.459			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.379 md. / 88.552 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Grønsundsvej 203B, Sdr. Kirkeby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003106
Ejerudgift/md.: kr. 1.372

Dato: 09.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 667.000
Nr. 5: hovedstol kr. 371.999
Nr. 6: hovedstol kr. 206.000
Nr. 7: hovedstol kr. 50.000

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.