

REAL



Nørregade 24, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.075.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.424	Grund m ²	125
Byggeår/ombygget	1916/1984	Energimærke	E

Sagsnr. **6003085**

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: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026



Byhus med sjæl, gårdhave og en beliggenhed, der er svær at overgå

Velkommen til Nørregade 24 – et charmerende byhus midt i hjertet af Nykøbing Falster, hvor I får en sjælden kombination af byliv, hyggelige uderum og en fleksibel planløsning med mange muligheder.

Her bor I ganske enkelt tæt på det hele. Gågaden ligger få skridt fra hoveddøren, og på blot ét minut kan I gå til banegården, hvilket gør boligen særligt attraktiv for både pendlere, studerende og alle, der ønsker en nem og bekvem hverdag. Caféter, restauranter, specialbutikker, indkøbsmuligheder og byens kulturliv ligger lige uden for døren.

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: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026

Boligen byder på 118 veldisponerede kvadratmeter fordelt på to plan samt en anvendelig kælder med flere disponible rum. I stueplan finder I entré, gæstetoilet, et rummeligt køkken i åben forbindelse med alrum samt et værelse. De lyse rum og de flotte trægulve skaber en varm og indbydende atmosfære, hvor man straks føler sig hjemme.

Fra alrummet er der udgang til den hyggelige, flisebelagte gårdhave. Her kan I nyde sommerens grillmiddage, morgenkaffen eller et glas vin i aftensolen uden at skulle bruge weekenderne på græsslåning og hækklipning. Netop derfor er boligen et oplagt alternativ til en ejerlejlighed. I får jeres eget hus med privat uderum og god plads – men uden den store have, der kræver løbende vedligeholdelse.

På førstesalen finder I i dag en stor og lys opholdsstue med udgang til altan, hvorfra der er udsigt over byens tage. Herudover er der et værelse samt et stort badeværelse. Men en af ejendommens helt store styrker er den fleksible indretning. Har I behov for flere værelser, kan førstesalen relativt nemt omdisponeres, så der etableres op til tre værelser, mens opholdsstuen flyttes til stueplan. Dermed kan boligen tilpasses både den lille og den større familie.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, som sikrer en nem og økonomisk opvarmningsform, og kælderen giver ekstra plads til opbevaring, hobbyrum eller værksted.

For investoren rummer ejendommen også spændende perspektiver. Den centrale beliggenhed tæt på både gågade og banegård gør boligen attraktiv som udlejningsejendom, og planløsningen giver mulighed for at undersøge potentialet for opdeling i to separate lejligheder, naturligvis under forudsætning af myndighedernes godkendelse.

Ejendommen er aktuelt udlejet, men lejer fraflytter pr. 1. juli 2026, hvorefter boligen står klar til overtagelse.

Nørregade 24 er kort sagt en bolig med mange anvendelsesmuligheder. Her får I byhusets charme, en af Nykøbings mest centrale adresser, en hyggelig gårdhave og en fleksibel planløsning, der kan tilpasses både egne boligdrømme og fremtidige investeringsplaner.



Adresse: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026





Adresse: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

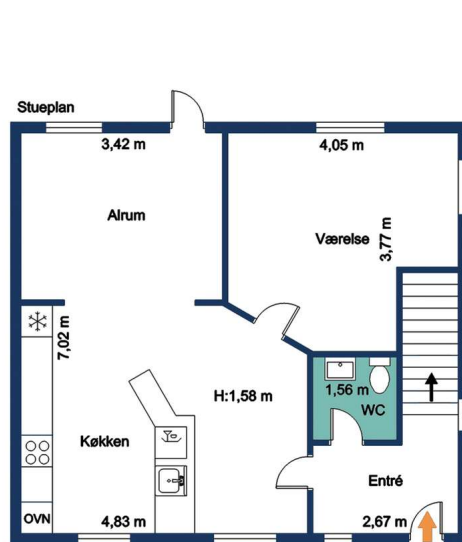
Dato: 12.06.2026



Adresse: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

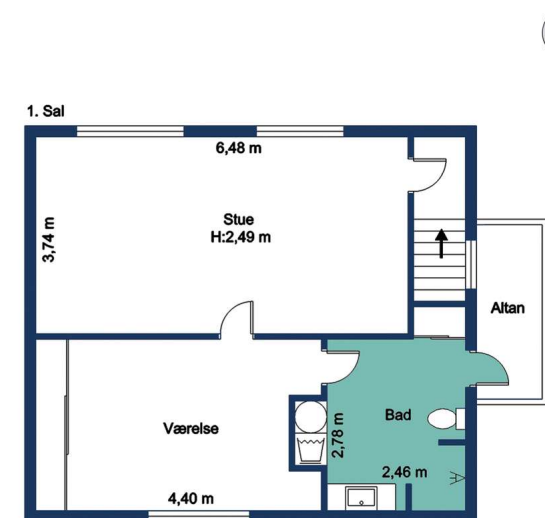
Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

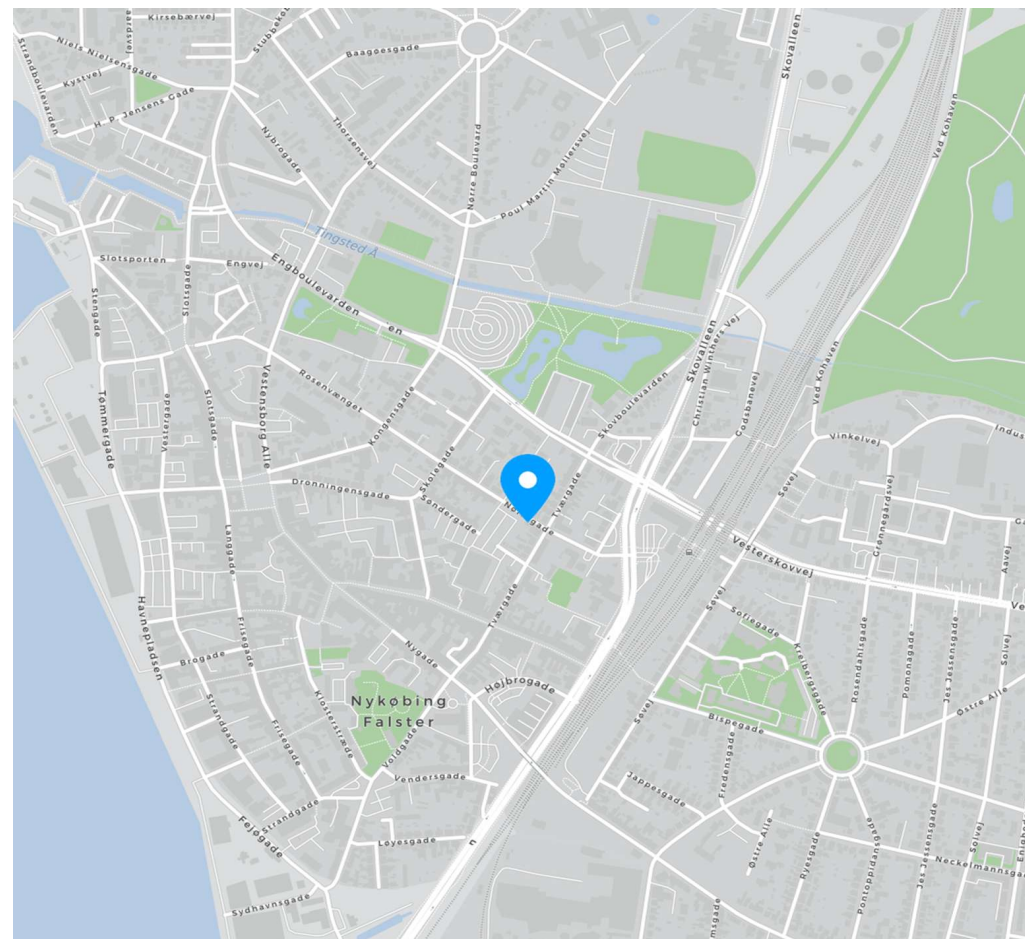
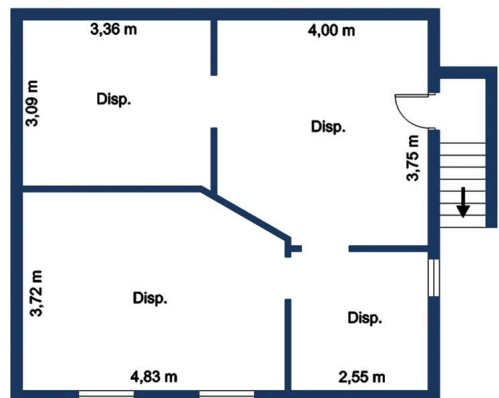


Adresse: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026

Kælderplan



Adresse: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 470b Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5425578
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1916/1984

Arealer**

Grundareal: 125 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 20 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.077.000
Grundværdi: 269.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 861.600
Grundlag for grundskyld: 215.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

Tilbehør:

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

Tørretumbler (Blomberg), Emhætte (Mærke ukendt), Ovn (Gram), Opvaskemaskine (Whirlpool), Kogeplade (Voss), Køle/fryseskab (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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.: 13.763 Forbrug: 16.801 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Ejendommen er beliggende i byzone

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

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 E



Adresse: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.394	Kontantpris	kr.	1.075.000
Grundskyld	kr.	3.422	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
Renovation 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.083.350
Husforsikring	kr.	5.383	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		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	128			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 17.085

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.898 md. / 70.779 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.700 md. / 56.396 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: Nørregade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 6003085
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 12.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 329.000

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.