



REAL

REAL

Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	121
Kontantpris	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.625		
Byggeår	1969	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6002423**

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: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026



Beskrivelse:

Penthousen – til dig, der samler på unikke udsigter, lyssætninger og livskvalitet

Her, hvor Stubbekøbings gamle købmandsgårde møder kysten, rejser en kompromisløs penthouse sig over tegltagene. Lejligheden er ny fra inderst til yderst, men opleves som et raffineret resultat af årtiers erfaring med æstetik, komfort og bæredygtighed – en bolig, der taler til samleren, kenderen ... liebhaveren.

En scene for livet – 130 m² i frit spil

Du træder direkte ind i hjemmets centrale akse: et 60 m² åbent stue-/køkkenalrum, hvor gulv-til-loft-partier rammer det blå horisontbånd mellem Grønsund og himlen. Bæresøjlerne i massivt egetræ står som skulpturelle penselstrøg mod den hvide baggrund, mens bambusgulvet leder lyset videre i et blødt, honningfarvet skær.

Køkkenet – udført i mat olivengrøn med stenkompisit – er udstyret som et professionelt atelier: indbyggede Siemens-StudioLine-hvidevarer, downdraft induktion og Quooker Fusion i børstet stål. Her skænker du champagne til gæsterne, mens aftensolen daler over de syd- og vestvendte vinduespartier.

Tagterrassen: 60 m² privat friluftsrum

Skydedørene glider til side uden modstand, og inde bliver ét med ude. Træd ud på eget "dæk" med glasværn og integrerede spots – forberedt til både loungemøbler, udendørs køkken og spa. Fra første lyserøde morgenhimmel til den sidste gnist af solnedgang krones dagen af et panorama, der spænder fra landskabet på Møn til sejlene i Hyllekrog.

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: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026

Private gemakker

Planløsningen rummer tre værelser – alle med ovenlysvinduer, fuld gulvvarme og akustiklofter, forberedt til diskret ambient-belysning. Masterafdelingen har direkte adgang til eget badeværelse med regnbruser, væghængt toilet og svævende skuffemoduler i samme designlinje som køkkenet. Et ekstra badeværelse betyder, at gæster eller teenageren får sin egen komfortzone – og ingen kompromiser på morgenrutinerne.

Parkeringskomfort & opbevaring

I kælderplan venter **2 private garager** med elporte – direkte i husets "bund". Fra bilen og videre op til boligen, helt tørt. Kælderrummet giver plads til vin, kajak eller paddleboards – alt det, der hører hjemme i et liv ved vandet.

Bæredygtig luksus

Energimærke **A2010** bekræfter, at skønhed og samvittighed kan gå hånd i hånd. Ny varmeveksler, trelagslavenergi-glas, gennemgående LED-spots og intelligent varmestyring betyder driftsomkostninger, der trodser boligsegmentet. Mens andre fyrer for mågerne, nyder du gulvvarme under bare fødder – til en brøkdel af prisen.

Hele bygningen omfatter 5 ejerligheder, hvoraf 1 er udlejet og de resterende kommer til salg for ejer. Så her er mulighed for at bo sammen med gode venner?

Dette betyder også at de nyopførte ejerligheder ikke har strenge restriktioner, men at de nye erhverver er med til at bestemme forholdene i ejerforeningen. Herunder spørgsmål som husdyr mv.

Stubbekøbing – en by med autentisk puls

Havnepromenaden ligger to minutters gang fra hoveddøren; her finder du lystbådehavn, ishuse og aftensejlere, der hilser med sænkede sejle. Byens intime handelsstrøg byder på specialbutikker, bager og vinbar, mens motorvejen bringer dig til København på godt en time. På cykel når du både naturskønne Corselitse og Falsters hvide klitter – dit nye hinterland.

Invitationen

Vestergade 24B er ikke blot en adresse; den er et sjældent møde mellem historie og moderne signaturarkitektur. Det er et hjem for den, der kræver mere end blot kvadratmeter – som søger det iscenesatte lysfald, den diskrete luksus og den emotionelle forbindelse til havet.

Er det dig, der skal skrive næste kapitel i denne penthouse? Kontakt os for en personlig præsentation, hvor tid og detaljer får lov at udfolde sig i ro. Et sted som dette skal mærkes – ikke blot beskrives.

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026



Stue



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

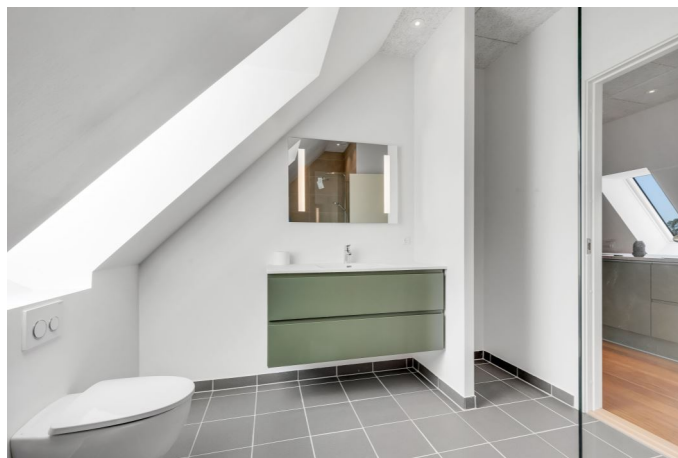
Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026



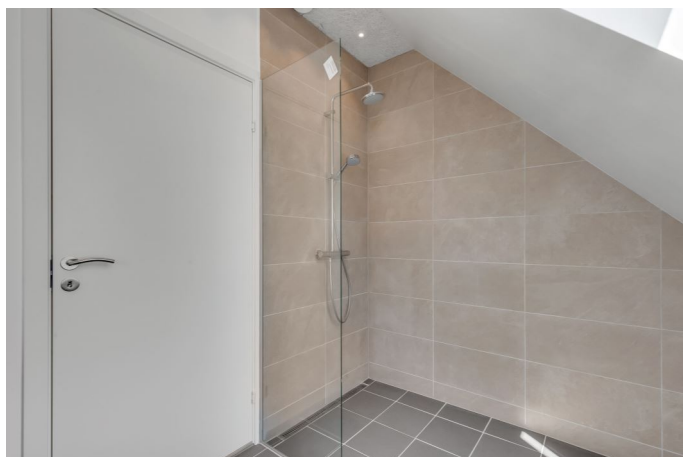
Altan



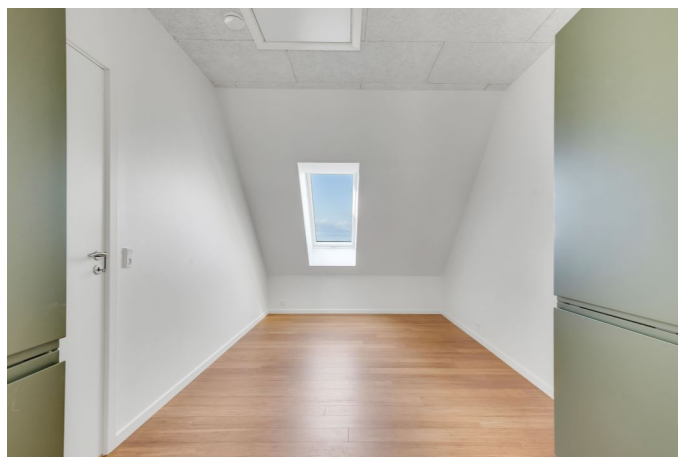
Badeværelse



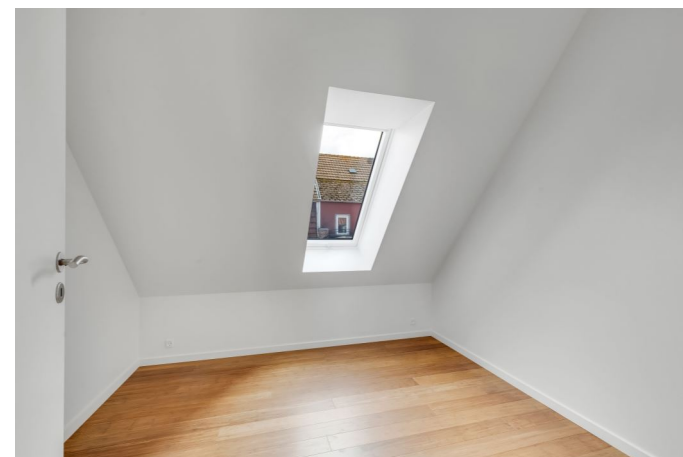
Værelse



Badeværelse



Værelse

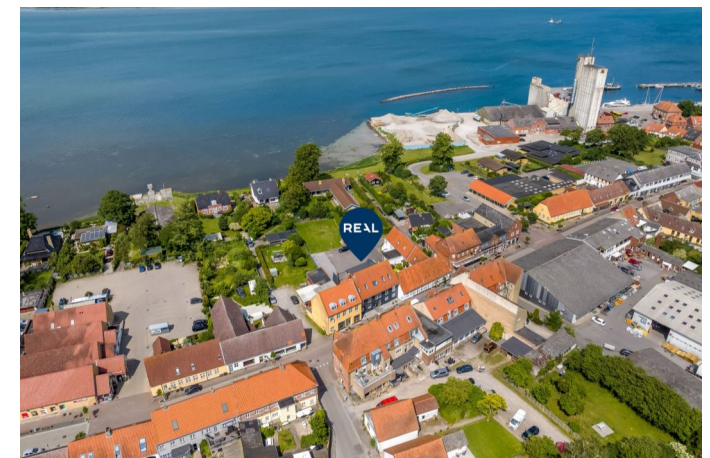
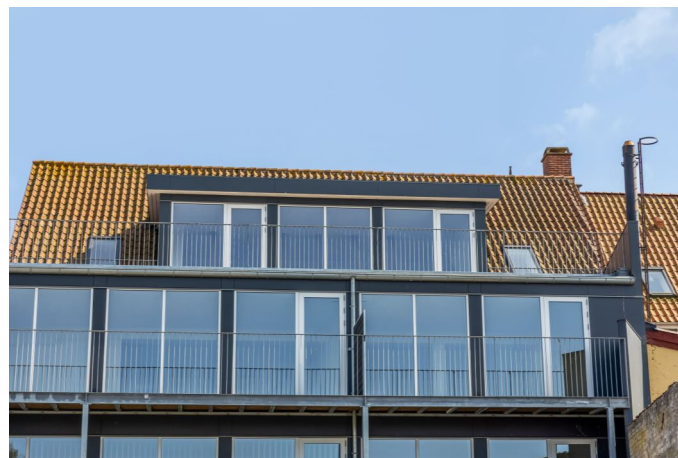


Værelse

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026

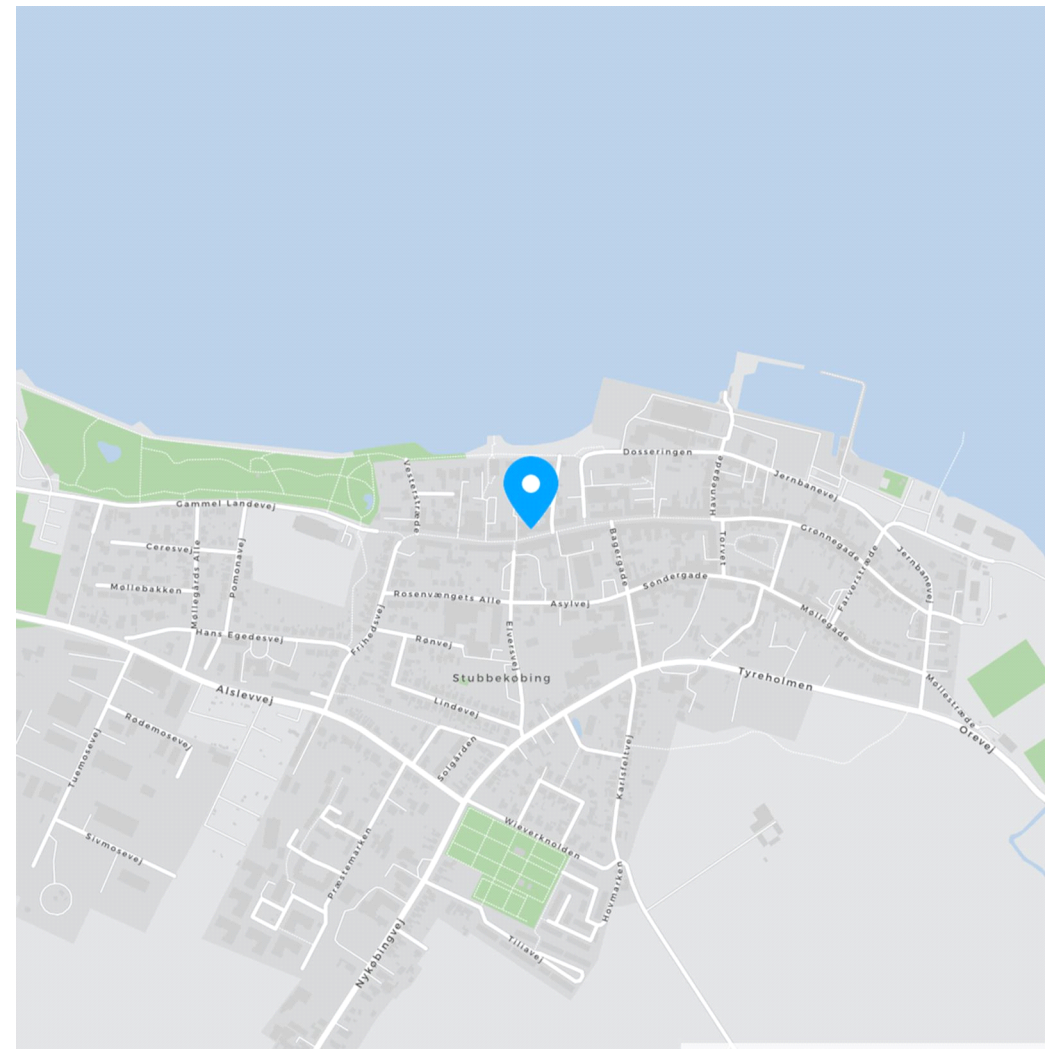




Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026



Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8 a Stubbekøbing Bygrunde
BFE-nr.:	100781120
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Stubbekøbing Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.195.000 kr.
Grundværdi:	1.200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.556.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	960.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	242 m ²
- heraf boligareal:	121 m ²
- heraf areal til kælder:	80 m ²
- heraf areal til andet:	41 m ²
BBR-boligareal:	121 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	121 m ²
- Garage, I kælderen:	41 m ²
- Kælderum:	56 m ²
- Kælderrum:	24 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.05.1961 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 11.10.1966 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 16.12.1969 Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 10.11.1971 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 23.10.1986 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 6 lyst d. 27.06.2002 Dok om vejadgang, parkering mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Ejendommen er under udstykning. Det skal derfor understreges, at de oplyste beløb for ejendomsskat, ejendomsværdiskat og rottebekæmpelse, som er inkluderet i ejerudgifterne, alene er vejledende.

Til beregning af det vejledende beskatningsgrundlag er udbudsprisen anvendt som ejendomsværdi:
Ejendomsværdi: 3.195.000 kr.
Grundværdi: 1.200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.556.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 960.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Køber må påregne at dette er et vejledende beskatningsgrundlag.
Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Lejligheden må udlejes.

Husdyr:

Der må holdes husdyr i lejligheden.

Ejerforening og udstykning:

Ejerlejlighederne i ejendommen er under udstykning, og der er derfor endnu ikke stiftet en ejerforening. Det påhviler de kommende ejere i ejendommen at stifte ejerforeningen samt at udarbejde og vedtage foreningens vedtægter og husorden.

Køber må være indstillet på, at der i forbindelse med etablering af ejerforeningen skal tages stilling til bl.a. fællesudgifter, vedligeholdelsespligter, fællesfaciliteter m.v., og at disse forhold først fastlægges ved ejerforeningens oprettelse.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der er separat vand- og varmemåler.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Einstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Einstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.036	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Rottebekæmpelse ansl. 2025	kr.	130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Fællesudg./ejerforening ansl.	kr.	12.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.070	I alt	kr.	3.228.550
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	15.264			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		43.500			

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/nettoydelser 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.175 md./ 206.104 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.934 md./ 167.210 år v/25,10%
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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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.



Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.625

Dato: 20.05.2026

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.

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 20/100

Adm. fordelingstal: 20/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 30.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforeningen

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.