



REAL

Bangsebrovej 5+5a, Bangsebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	82
Kontantpris	325.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.245	Grund m2	846
Byggeår/ombygget	1825/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **6002804**

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: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

NEDSAT MED OVER 50%

EJENDOMMEN ER NETOP NEDSAT MED 370.000,- DA DET HAR REGNET IND I ENTREÉN!

KØBER SKAL HAVE PENGENE KONTAKT, DA DET IKKE KAN FORVENTES AT DER KAN SKE FINANSIERING I EJENDOMMEN.

Drømmer I om at bo i fredelige omgivelser, hvor naturen banker på vinduerne, og hvor byen stadig er lige om hjørnet? Så er denne lille villa i skovbrynet måske jeres nye projekt.

Ejendommen ligger på en **nem og overskuelig grund**, hvor græsplæne og beplantning skaber en **privat og ugeneret oase**. Her er I omgivet af grønne træer og fuglefløjt – og samtidig tæt på alle hverdagens fornødenheder. For børnefamilien er det ekstra værd at nævne, at der er **stisystem direkte til Nordbyskolen og en nærliggende legeplads**, så børnene trygt kan komme frem og tilbage på egen hånd.

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: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025

Til ejendommen hører **to afskærmede parkeringspladser ud mod vejen**, så både bilen og gæsterne er godt dækket ind.

Huset fremstår med **gulkalkede facader**, **stråtag** på forhuset og **tagpap** på bagbygningen. Der er installeret **billig fjernvarme** og **termovinduer**, så nogle af de vigtige opgraderinger er allerede på plads.

Indretningen rummer:

En **stor entré** med klinkegulv

Et **pænt og rummeligt flisebadeværelse**

En **hyggelig stue** med trægulv og trappe til 1. sal – i åben forbindelse med

Et **køkken**, som er meget slidt og trænger til en kærlig hånd – herfra er der udgang til haven

På 1. sal finder I:

En **repos**

Og **to gode værelser** med udsigt til de grønne omgivelser

I bagbygningen er der et ekstra **værelse** og et **disponibelt rum**. Vær dog opmærksom på, at **denne del ikke er godkendt til beboelse**.

Der er behov for opdatering og istandsættelse flere steder – især køkkenet og enkelte finishdetaljer – men her får I samtidig en sjælden mulighed for at forme jeres eget hjem i **naturskønne og familievenlige omgivelser** med både **skole, legeplads og byliv lige om hjørnet**.

Er I på udkig efter et overskueligt projekt -MEEEEEN DER SKAL ALTSÅ LAVES LIDT!, hvor charme og potentiale går hånd i hånd? Så kunne dette være jeres næste kapitel.

Adresse: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025



Køkken



Stue med udgang til haven



Stue med udgang til haven



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025



Disponibelt rum



Entre



Have



Ejendommen



Have

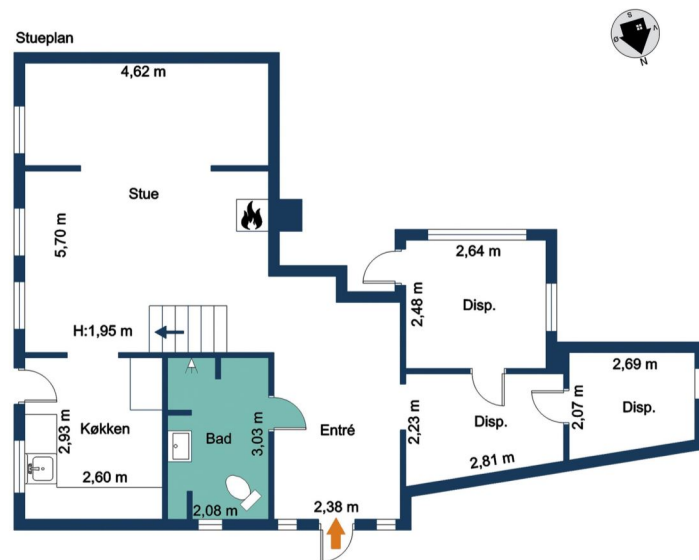


Have

Adresse: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

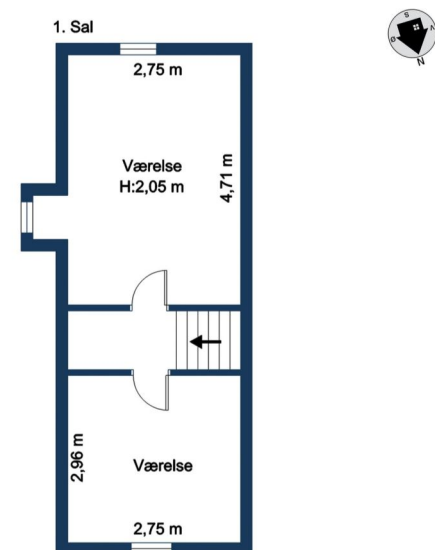
Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



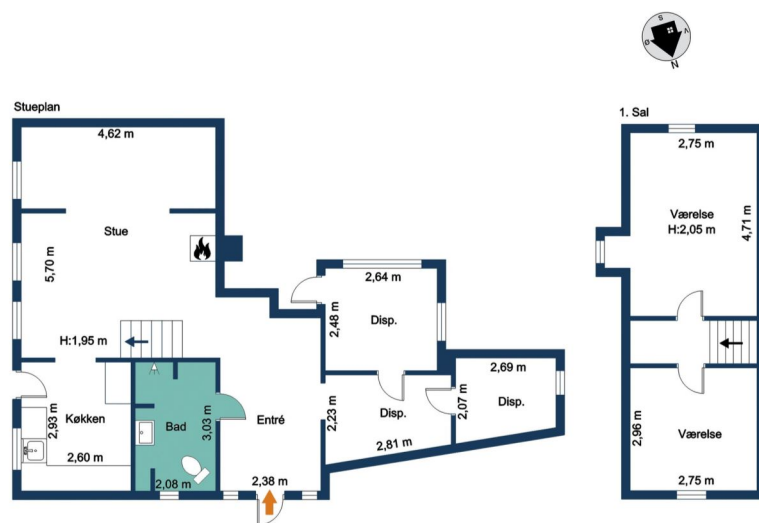
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

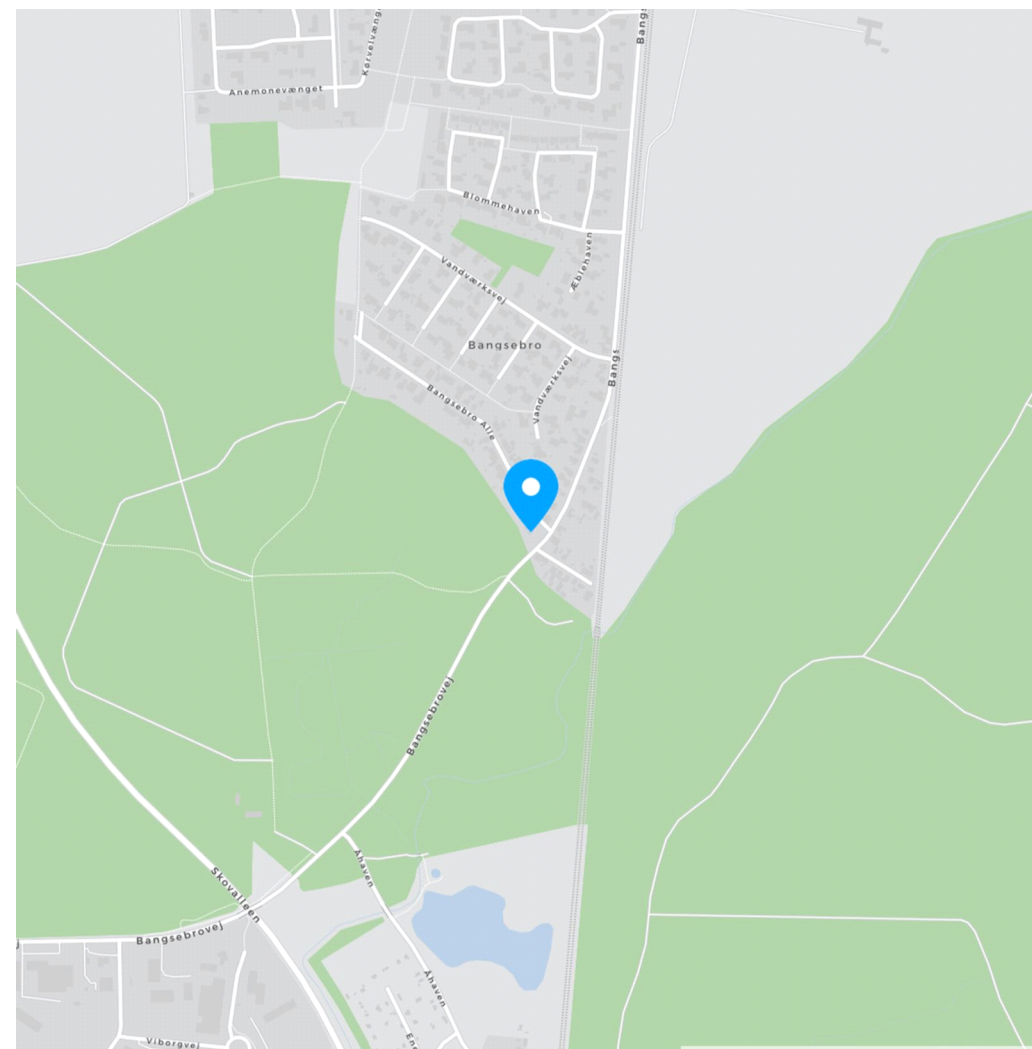
Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	13 e Øverup By, Tingsted m.fl.
BFE-nr.:	3123408
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Guldborgsund Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1825/1998

Arealer*

Grundareal:	846 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	24 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	933.000 kr.
Grundværdi:	309.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	746.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	247.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
de hårde hvidevarer der er på ejendommen medfølger uden effekt og stand.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommene der handles samlet er Bangsebrovej 5 og Bangsebrovej 5A.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.05.1924 Byggelinier
Nr. 1 lyst d. 13.08.1962 Dok om låge i hegnet

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag.
Køber kan læse mere om disse på www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

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 boligskat 2025)
Ejendomsværdi: 933.000 kr.
Grundværdi: 309.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 746.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 247.200 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 boligskattebeløbene genberegnet og efterreguleret.



Adresse: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: kun brandforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenet., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 15.510,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.807	Kontantpris/udbetaling	kr.	325.000
Husforsikring	kr.	2.650	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Skorstensfejning 2025 ansl.	kr.	661	I alt	kr.	328.850
Røttemekampelse 2025, ansl.	kr.	128	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.		
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758			
Foreløbig grundskyld 2025, ansl.	kr.	3.930			
Ejerudgift i alt 1 år		14.934			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.350 md./ 16.200 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.102 md./ 13.222 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: 12.11.2025
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: Bangsebrovej 5, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6002804
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 13.11.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	567.462	569.534	570.706	DKK	2,51	48.153	10,25	9,61			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.