

REAL



Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	117
Kontant	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.513		
Byggeår/ombygget	1917/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **6003076**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.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: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026



Lejlighed i hjertet af gl. Kraghave

På Kraghave Gaabensevej 70A, tv finder I denne helt særlige ejerlejlighed på 117 m², hvor stemning, lys og arkitektoniske detaljer går op i en højere enhed. Her får I en bolig med masser af personlighed, flotte synlige bjælker, loft til kip og en spændende planløsning, som giver en helt unik atmosfære. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne opholdsrum med køkken og stue i ét. De imponerende loftshøjder, de mange ovenlysvinduer og de hvide fritlagte konstruktioner skaber et fantastisk lysindfald og en skøn rumfølelse. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofaarrangement, mens brændeovnen bidrager med ekstra varme og hygge i vintermånederne. Samtidig er der fjernvarme som gulvvarme i boligen, hvilket giver en behagelig komfort året rundt.

Køkkenet fremstår lækkert og funktionelt med åbne hylder, god bordplads og en naturlig forbindelse til opholdsrummet, så man altid er en del af fællesskabet. På førstesalen finder I et hyggeligt værelse samt en stor hems med mange anvendelsesmuligheder – oplagt som hjemmekontor, kreativ afdeling eller ekstra opholdsrum. Hemsens udgør 22 m² af det beboede areal og understreger boligens spændende og fleksible indretning. Badeværelset er rummeligt og praktisk indrettet med vaskefaciliteter og separat bruseniche. Fra stuen er der direkte udgang til en hyggelig, delvist overdækket terrasse og et privat gårdmiljø, hvor sommerdagene kan nydes i rolige omgivelser. Her får I et dejligt uderum med plads til både afslapning, grill og hyggelige aftener med familie og venner.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1917 og ombygget til ejerlejlighed i 2003, hvilket giver en spændende kombination af klassisk charme og moderne indretning. Boligen har desuden tilhørende skur/udhus på 5m². Beliggenheden i gl. Kraghave ud til skoven giver jer rolige omgivelser samtidig med cykelafstand til Nykøbing F. centrum, indkøb, skole og hverdagens øvrige faciliteter. En helt særlig boligoplevelse for køberen, der drømmer om noget ud over det sædvanlige.

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: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026



Køkken



stue



Trappe



Stue

Adresse: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026



Terrasse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

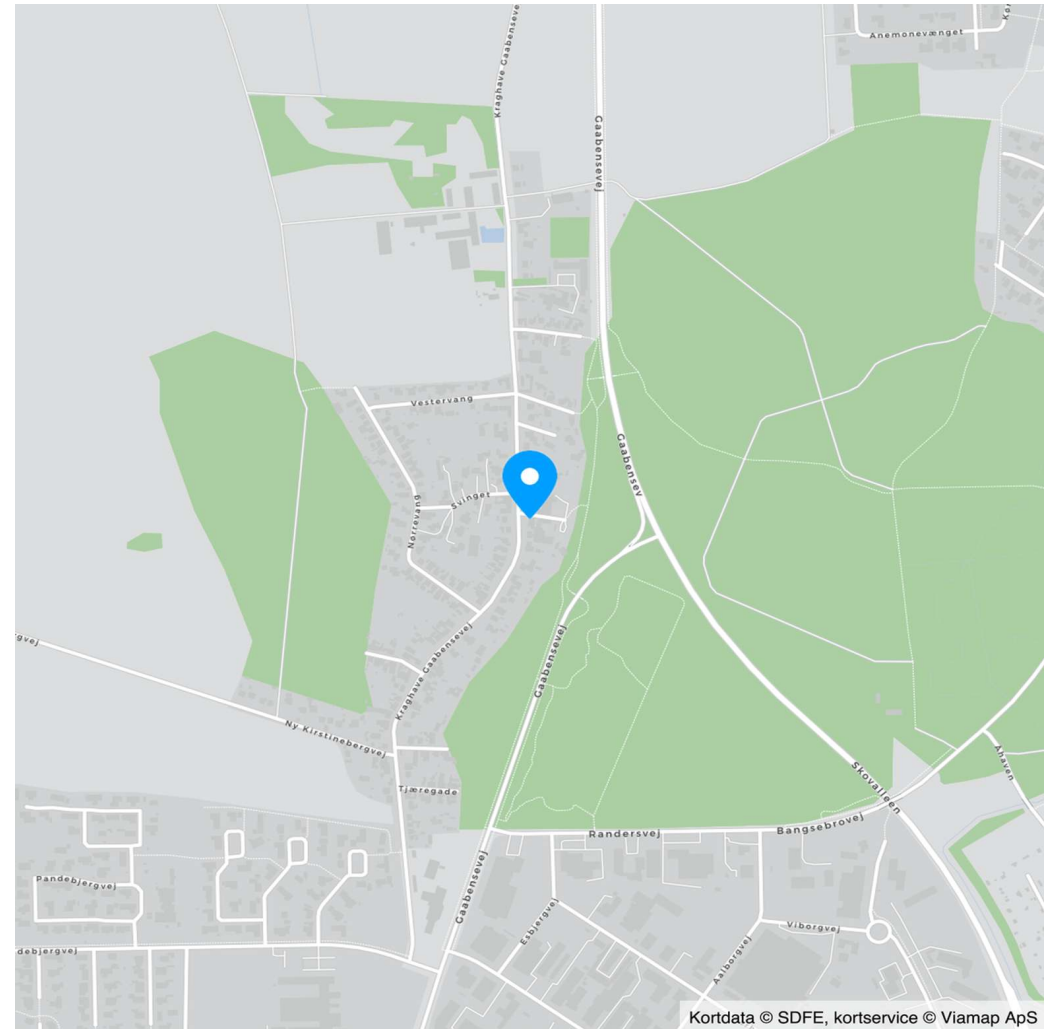
Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning

Adresse: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	36e Kraghave By, Tingsted
BFE-nr.:	284095
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1917/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.113.000
Grundværdi:	290.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	890.400
Grundlag for grundskyld:	232.000

Arealer**

Tinglyst areal:	122 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	122 m ²
BBR-boligareal:	117 m ²

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

* 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: 19.01.1929 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv
- Nr. 2: 23.10.2007 - hæftelse Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Kraghave Gaabensevej 70A

Planer

Kommuneplan NYKF B30 - Boligområde Kraghave

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Thermix), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Klædeskab i gangen medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Fælles forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.477 Forbrug: 7.559 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.541	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.689	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening (40/100 på husforsikringen) ansl. 2026	kr.	6.000	I alt	kr.	1.002.850
Renovation	kr.	3.758			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	167			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.155			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.404 md. / 52.846 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: 30.04.2026

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: Kraghave Gaabensevej 70A, tv, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003076
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 24.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 603.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 27.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 40 / 100

Tinglyst: 40 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejerforening

Ejerforeningen består af to ejendomme. Der betales alene fællesudgifter til husforsikringen. Denne ejerlejlighed betaler 40/100 i henhold til det tinglyste fordelingstal i ejerforeningen.

Ejerlejligheden må frit udlejes og der må holdes husdyr.

Ejerlejligheden har egen lille have.

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.