



REAL

Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.149	Grund m2	1.233
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **6002418**

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: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Fuldstændig vanvittig lækker 1 plans villa med hele 183 m2 boligareal i Bangsebro tæt på Nordbyskolen.

Velkommen til Vandværksvej 85 – en fuldstændig fantastisk bolig, som enhver børnefamilie vil elske. Forestil jer, at morgenkaffen nydes med udsigt til skoven, mens børnene hopper i trampolin eller finder på eventyr mellem træerne. Her får I 183 yderst veludnyttede kvadratmeter i ét bekvemt plan, gennemrenoveret fra ende til anden og fuld af nutidige løsninger: fire rummelige værelser, behagelig gulvvarme under de smukkeste sildebenslagte vinylgulve og et lækkert køkken-alrum, der samler hele familien.

Hos RealMæglerne må vi indrømme, at vi er faldet fuldstændig i svime over denne villa – for hvor tit finder man et hjem, der kombinerer nybyg charme med færdiggjort komfort? Hvis I synes, at "byg-nyt-kvadratmeterpriserne" er stukket helt af, eller I bare ikke gider alt bøvl med at bygge selv, så er Vandværksvej 85 svaret på dine (og ungerne) drømme.

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: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025

Livet ude – frihed og leg i børnehøjde

Den sydvestvendte træterrasse er husets sommerhjerter: her serveres grillklassikere og hjemmelavet lemonade. Græsplænen rummer plads til både fodboldkampe, vandpistoldueller og telt-overnatninger, og der er stadig rigelig albueplads til trampolin, højbede og en hyggelig bålplads. Det grønne område bag hækken går ubemærket over i skoven, så her kan I forvandle søndagsture til opdagelsesrejser blandt blå anemoner og forsvundne troldepor.

Den brede perlestensindkørsel leder op til carporten med plads til 2 biler.

Livet inde – hygge, funktion og hverdagsluksus

Træd ind i det store stue/alrum, hvor gulv-til-loft-vinduer giver et fantastisk solindfald. Gulvvarmen sikrer lune fødder året rundt, og de sildebenslagte gulve er både robuste og smukke – selv når der ligger en regnbue af farveblyanter spredt på gulvet. Køkkenet er et designstatement i sort og Olivengrøn, med integrerede high-end-hvidevarer og plads til, at junior-kokkene kan trille pizzadej.

3 store lyse værelser er samlet i deres egen fredelige fløj, tæt på det store familiebadeværelse med bruseniche. I den anden ende ligger forældreafdelingen med eget badeværelse! Bryggerset har separat indgang, så mudrede gummistøvler og våde flyverdragter parkeres uden at krydse den pæne entré.

Nabolaget – Nordbyens familieperle

Vandværksvej ligger ved Nordbyen, et af Nykøbings mest eftertragtede parcelhuskvarterer med fokus på familieliv, nabofællesskab og trafiksikre veje. Herfra er der få minutters gang eller cykeltur til børnehaven, vuggestue og Nordby Skolen via et lukket stisystem, der gør hverdagen tryk – selv på regnfulde mandage.

I weekenden kan børnene dyste i stikbold på den lokale legeplads, mens forældre og naboer deler en termokande kaffe på bænken.

Drømmer I om caféhygge, biografter eller et skud shopping, er Nykøbings charmerende bymidte kun fem minutters kørsel væk. Pendleren kommer hurtigt til motorvejen mod både København og den kommende Femern-forbindelse, så arbejdsdage og ferier starter uden bilkø i villakvarteret.

Kort sagt

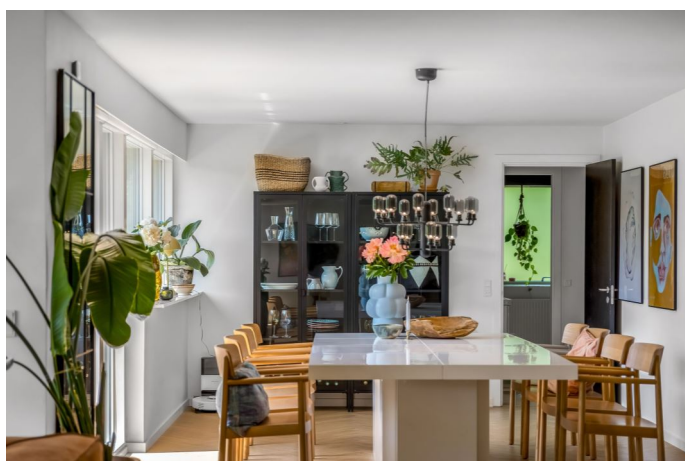
Vandværksvej 85 er mere end en adresse – det er et familieeventyr pakket ind i moderne komfort og naturskønne omgivelser. Her kan I slå rødder, se børnene vokse og skabe minder, der dufter af nyslået græs og nybagte boller. Åbn terrassedøren, træk den friske skovluft ind – og mærk roen sænke sig.

Lyder det som jeres næste kapitel? Ring til os – og lad os vise jer, hvorfor vi hos RealMæglerne stadig går rundt med stjerner i øjnene over denne bolig!

Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

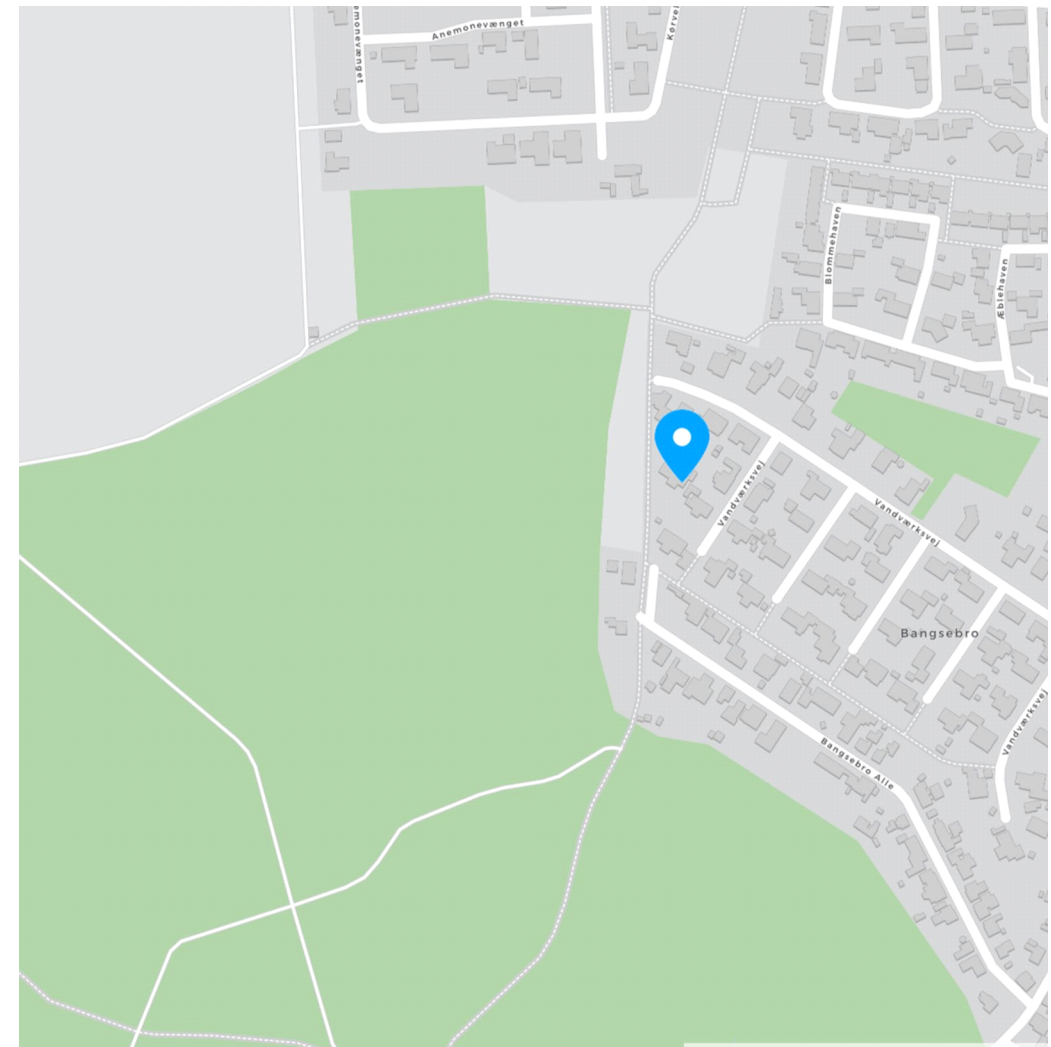
Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	13 fk Øverup By, Tingsted
BFE-nr.:	3123567
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Guldborgsund Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.839.000 kr.
Grundværdi:	565.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.471.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	452.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.233 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	46 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder
bestemmelser om salg

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 boligsatten 2025)
Ejendomsværdi: 1.839.000 kr.
Grundværdi: 565.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.471.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye
boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 452.000 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
boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens opvaskemaskine, Bosch køleskab, emhætte, kogeplade, ovn 2 stk.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.267 Forbrug: 18.963,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.503	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Husforsikring	kr.	6.453	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Skorstensfejning 2025 ansl.	kr.	661	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	19.850
Røttemekæmpelse 2025	kr.	220	I alt	kr.	3.026.613
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	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.		
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	7.187			

Ejerudgift i alt 1 år 25.783

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.822 md./ 189.864 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.751 md./ 153.016 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 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: 06.12.2025
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: Vandværksvej 85, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002418
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.842.044	1.910.977	1.887.181	DKK	2,24	107.646	26,75	3,17			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.