



REAL

Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.762	Grund m2	898
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **6002961**

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: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Lys og indflytningsklar 1-plansvilla med dobbeltcarport, stor have og shelter – midt i hyggelige Væggerløse

På Rådhusvænget 4 får I en lys og venlig 1-plansvilla, hvor hverdagen er nem, og hvor både bolig og uderum er lige til at tage i brug. Her bor I i et trygt villakvarter i Væggerløse med kort afstand til skole, dagtilbud, indkøb og idrætsliv – perfekt til både børnefamilien og det modne par, der ønsker en overskuelig bolig.

Boligen byder på 126 m² i ét plan med en planløsning, der bare fungerer. Hjertet i huset er den store, lyse stue med brede vinduer, hvide vægge og flotte gulve, der giver en let og moderne stemning. Her er god plads til den store sofa, TV-hjørne, bogreol og grønne planter – og til både rolig søndag og livlig fredag aften.

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: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026

Køkkenet er husets arbejdshest: et stort køkken med spiseplads, hvor der er rum til madlavning, læktier og morgenmad på én gang. Indretningen er ældre og trænger til lidt kærlig opdatering, men rummet er regulært og rummeligt, så det er oplagt for den næste ejer at forvandle det til et lækkert, moderne køkken-alrum.

Badeværelsesafdelingen er derimod allerede løftet. Det ene er et lækkert, moderne badeværelse med flotte klinker, gulvvarme, bruseniche, indbygningsskabs og god plads – lige til at nyde hver morgen. Ved siden af ligger et velholdt gæstebadeværelse i original 70'er-stil, som giver ekstra komfort i hverdagen.

I får i alt 3 gode værelser, som kan indrettes til soveværelse, børneværelser, kontor, gamer-hule eller gæster – alt efter familiekonstellation og drømme. Dertil kommer et stort og praktisk bryggers med egen indgang, klinkegulv, vask og god plads til overtøj, sko og vasketøj – præcis det rum, der gør en travl hverdag meget nemmere.

Huset er et godt og økonomisk fornuftigt bekendtskab med fjernvarme, energimærke C og en pæn tilstandsrapport. Ifølge rapporten har taget en forventet levetid helt frem til 2056, så de store tunge poster er godt dækket ind mange år frem.

Udenfor får I rigtig meget med i pakken: Foran huset ligger en stor indkørsel og en flot dobbeltcarport fra 2021 på ca. 25 m² så både biler, cykler og barnevogn står tørt. Derudover er der udhus/disponible rum på ca. 25 m² i forlængelse af huset som kan bruges til værksted, hobby, opbevaring – eller det hele på én gang.

Bag huset venter haven med stor fliseterrasse med sol fra morgen til aften og en god regulær græsplæne. Her er der plads til trampolin, boldspil, badebassin og lange sommeraftener ved grillen. I hjørnet ligger et shelter som bliver et kæmpe hit for både børn og voksne – her kan der soves ude, ristes snobrød og kigges stjerner, uden at man skal køre på spejderlejr.

Derudover et overdækket areal på ca. 12 m².

Beliggenheden i Væggerløse binder det hele fint sammen.

I bor i en lille, tryk og hyggelig by, hvor alt det praktiske er tæt på:

Det er kun ca. 800 meter til skolen og under 700 meter til Dagli'Brugsen – den lokale købmand – så både børn og voksne nemt kan klare turen på cykel eller til fods. Derudover er der forskellige sportsgrene i Væggerløse Hallen som blandt andet badminton, og her er også både fodboldklub og spejder.

Fra byen kører der bus til Nykøbing F. centrum, som ligger ca. 8 km væk, hvor I finder endnu flere indkøbsmuligheder, skole- og uddannelsestilbud samt kultur og byliv.

Og når weekenden kalder på sand mellem tæerne, er der kun en kort køretur til Marielyst og den populære badestrand, så feriestemningen er aldrig langt væk.

Alt i alt er Rådhusvænget 4 en lys, ærlig og meget velfungerende 1-plansvilla med gode udbygninger, stor have og en beliggenhed, der rammer plet hos både børnefamilien og det modne par, der ønsker sig et nemt og trygt hjem i et rart lokalmiljø.

Adresse: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026



Køkken



Stue med udgang til terrasse



Stue med udgang til terrasse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026



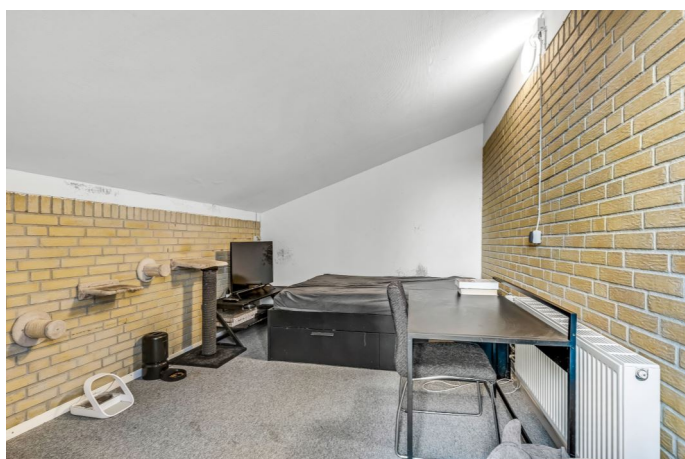
Værelse



Badeværelse



Stort bryggers



Disponibelt rum



Terrasse



Stor nem have

Adresse: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

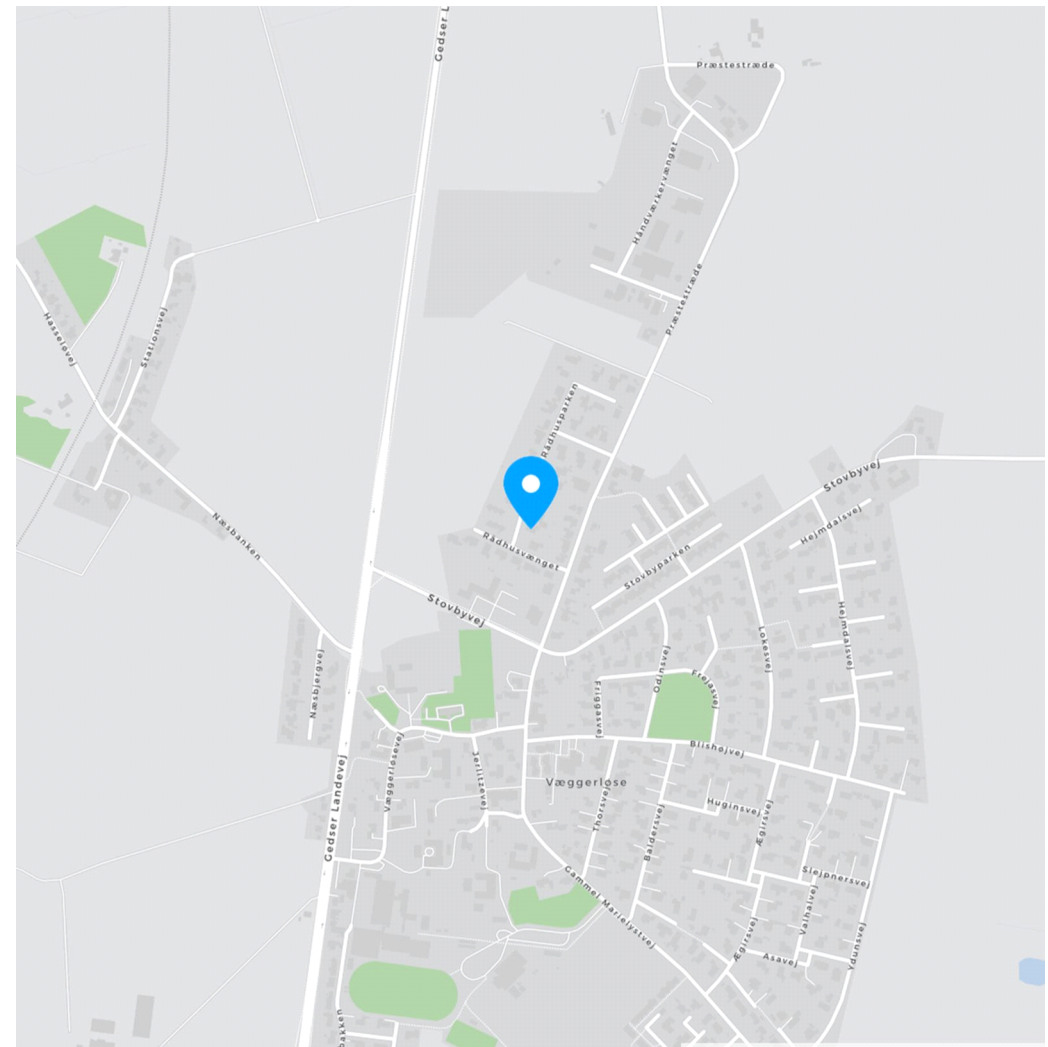
Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	13 cd Væggerløse By, Væggerløse
BFE-nr.:	3140047
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Væggerløse Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	936.000 kr.
Grundværdi:	273.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	748.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	218.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	898 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	25 m ²
Udhus:	25 m ²
Overdækning:	12 m ²
Shelter (IKKE godkendt på BBR):	8 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. 06.03.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder bestemmelser om salg Nr. 2 lyst d. 28.03.1994 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2026)
Ejendomsværdi: 936.000 kr.
Grundværdi: 273.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 748.800 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 218.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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):
Voss emhætte, Gorenje kogeplade, Beko ovn, Siemens opvaskemaskine, Logik køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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 forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

BBR-arealer:

Shelter 8 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.864 Forbrug: 13,07 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.819	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000
Husforsikring	kr.	9.874	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.510
Rottebekæmpelse 2026.	kr.	221	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.269.860
Foreløbig grundskyld 2026	kr.	3.473			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

21.144

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.768 md./ 81.216 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.490 md./ 65.881 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: 23.01.2026
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: 1/2 - 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: Rådhusvænget 4, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6002961
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.01.2026

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

Kontantbehov ved køb:

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. Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

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.