



REAL

Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	1.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.888	Grund m2	199
Byggear	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **6002943**

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: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Familiefavorit på Nørre Boulevard – klar til indflytning

Velkommen til Nørre Boulevard 90 – en klassisk, rødmuret byvilla med sjæl, ro og et hverdagsflow, der bare fungerer.

Her bor I bynært og bekvemt, men med privatliv bag hækken og en lukket have, der føles som et ekstra rum det halve af året.

Huset rummer 118 m² bolig, en virkelig brugbar kælder på 61 m² og et 27 m² udhus til alle de ting, der giver liv og hobbyer – fra cykler og værktøj til vinterjakker og campinggrej.

I træder ind i et hjem med lyse plankegulve, franske døre og en rar loftshøjde, der giver plads til både grin, lektier og lange samtaler.

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: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

Køkkenet er lyst og lækket med god funktionalitet og flotte træbordplader, man kan lade maden simre, og imens kigge ud til den grønne have, så man kan holde øje med børnene der leger. Køkkenet hænger naturligt sammen med spiseafdelingen, hvor I kan dække op til hverdagsmiddage og weekendbrunch. Gennem de franske døre åbner opholdsstuen sig med flot lysindfald – her er det let at forestille sig filmaftener, læsehjørne og en grøn plante eller tre, der trives i vindueskarmen. Et praktisk gæstetoilet på etagen gør morgenlogistikken markant mere smidig.

Førstesalen samler hjemmets soveafdeling. 3 gode værelser (og ingen er gennemgang!) indretningsmulighederne er mange: forældre- og børneværelser, kontor til hjemmearbejde, gæsterum eller måske en hobbybase til musik, syning eller modeller. Heroppe er der den der rolige, behagelige stemning "oppe under taget", hvor man lynhurtigt falder til.

Kælderen er hverdagsluksus i forklædning: et stort, regulært bryggers med egen udgang til haven (perfekt til mudrede støvler, fodboldstøvler og våde hundepoter), et badeværelse med bruseniche og et disponibelt rum, som I kan forme efter behov. Brug det som værksted, gaminghule, hjemmegym eller bare virkelig god opbevaring – kvadratmeterne hernede er fleksible og hjælper jer med at holde orden på resten af huset.

Udenfor venter jeres egen byhave på 199 m² – overskuelig, grøn og lukket. Der er terrasse til grill og hyggelige sommeraftener, små bede til krydderurter og blomster, og lækroge hvor eftermiddagens sol kan nydes i fred. Foran huset er der belægning med mulighed for parkering.

Beliggenheden er et kapitel for sig: I bor med kort gå- og cykelafstand til indkøb, caféer, kultur og byens gode åndehuller – og alligevel i et trykt lille hjørne, hvor hverdagen glider. Har I skolebørn, er adressen et decideret scoop: Sophieskolen nås på ca. 2 minutter på cykel og 6 minutters gang, og ruten kræver ikke, at man krydser store veje. Det giver ro i maven (og et par minutter ekstra om morgenen). Pendleren får det også nemt med nærhed til offentlig transport og det er nemt at komme mod motorvejen mod København.

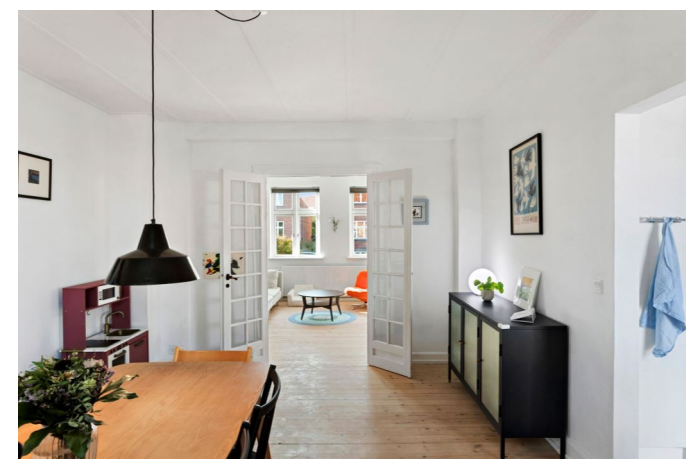
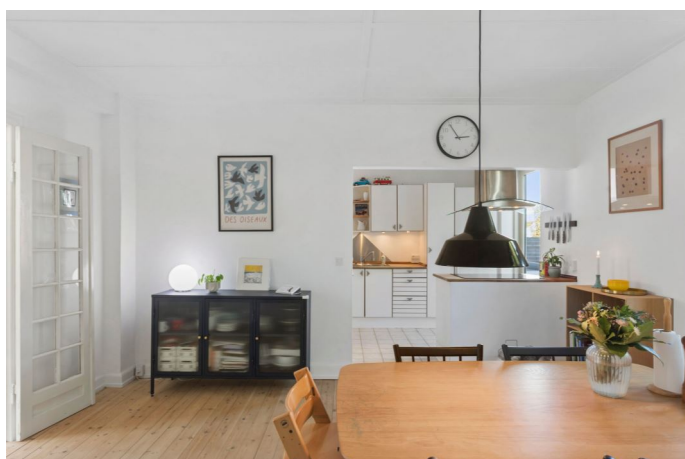
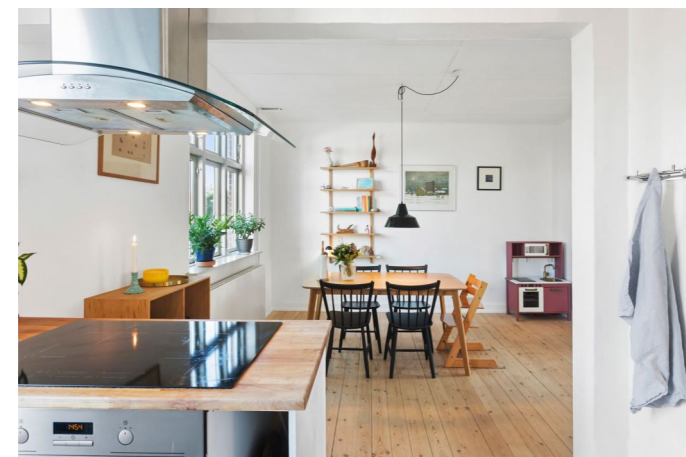
Det hele bindes sammen af et hjem, der føles rigtigt fra første skridt: klassisk i sit udtryk, funktionelt i sin planløsning og med plads til at leve. Energimærket er D, og huset er klar til, at I flytter ind, sætter jeres personlige præg og lader hverdagen folde sig ud.

En charmerende byvilla med sjæl, struktur og skøn beliggenhed – klar til at blive rammen om jeres næste kapitel. Skal vi vise jer det?

Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

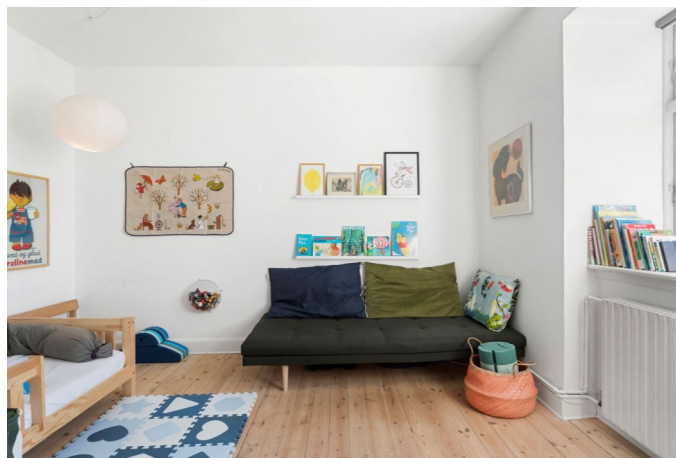
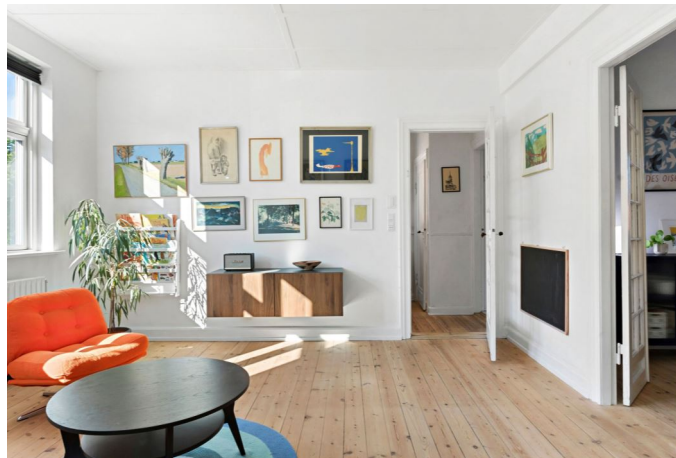
Dato: 06.12.2025



Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

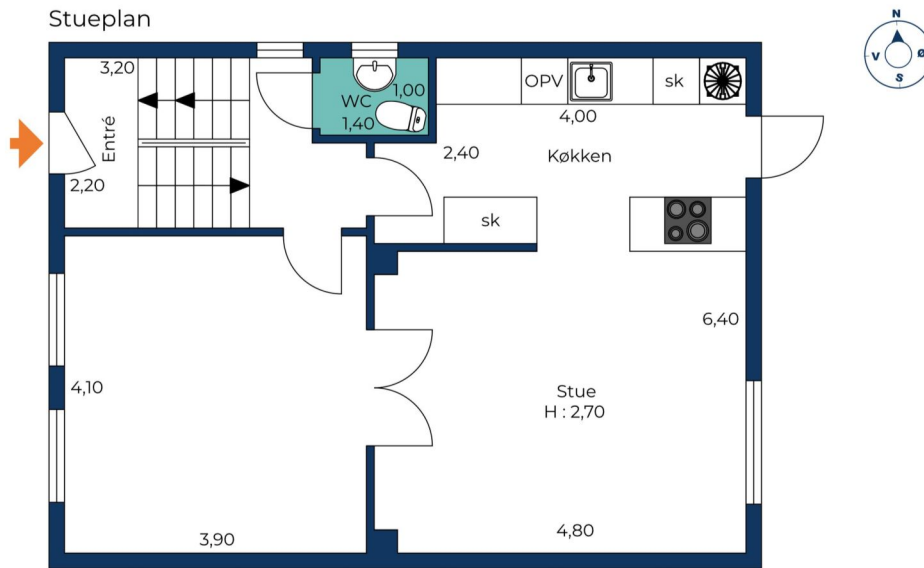


Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

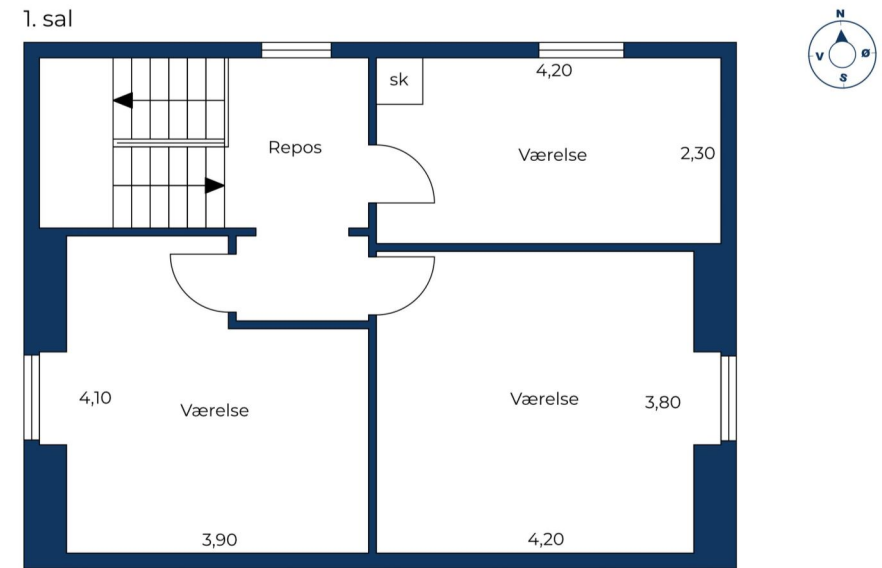
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

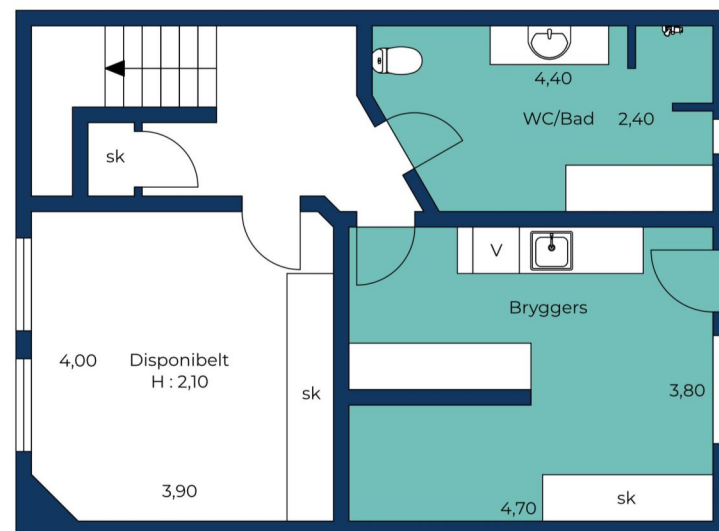
REAL

Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

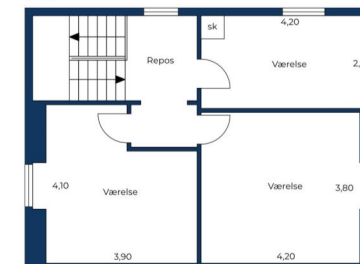
Kælder



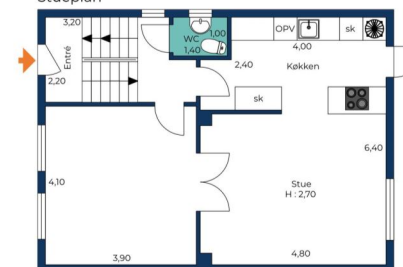
Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal

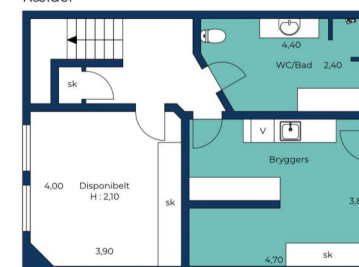


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



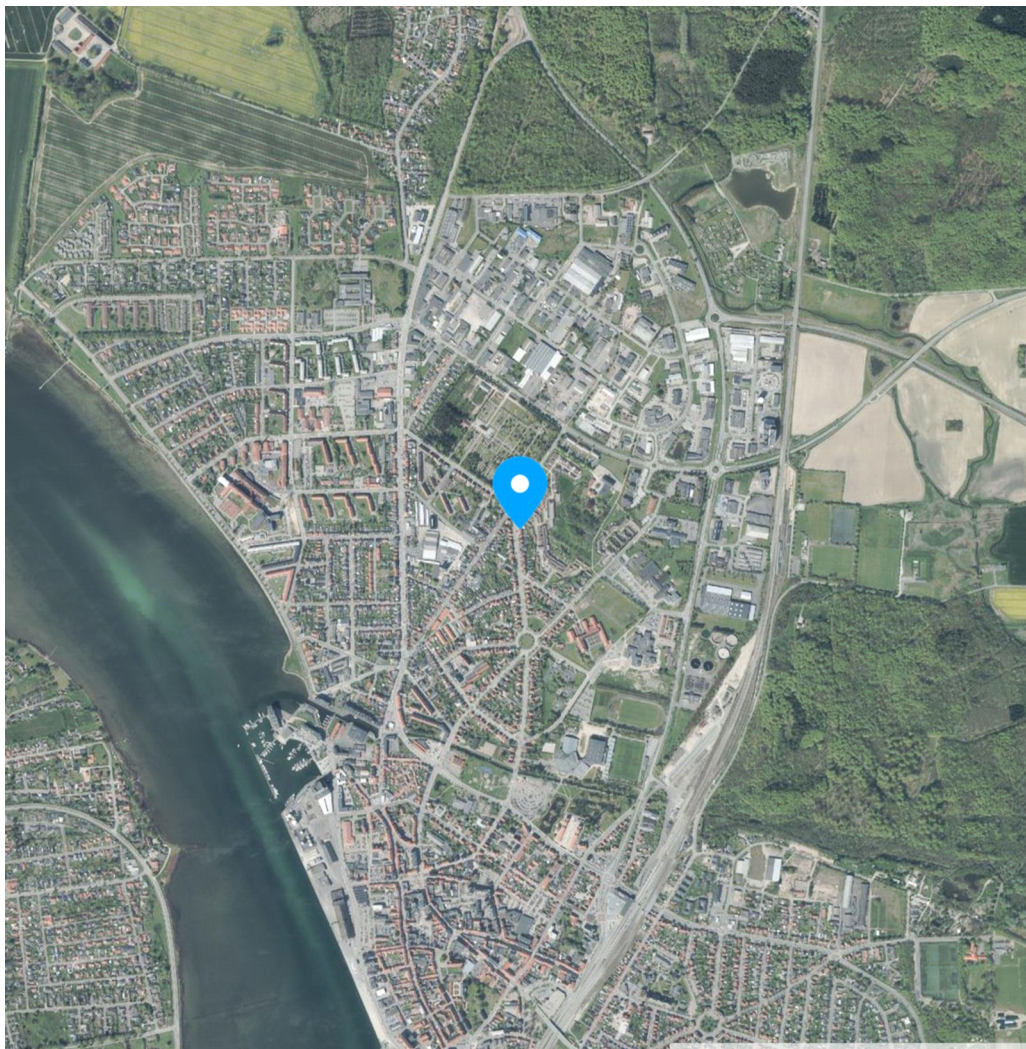
REAL

REAL

Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025



Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 18 i Vestensborg, Nykøbing F. Jorder
BFE-nr.: 5431580
Zonestatus: Byzone
Vand: Guldborgsund Forsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Guldborgsund Forsyning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1936

Arealer*

Grundareal: 199 m²
Boligareal i alt: 118 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 61 m²
Udhus: 27 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.495.000 kr.
Grundværdi: 349.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine: AEG, Køleskab og frys: Wasco, Komfur med keramiske plader: Electrolux, Emhætte: Thermex, opvaskemaskine:
beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Servitut 1 af 28.09.1935 Bebyggelsesforhold
Servitut 2 af 01.06.1965 Varmeforsyning

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 boligsatten 2025)
Ejendomsværdi: 1.495.000 kr.
Grundværdi: 349.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.196.000kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 279.200kr. (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.



Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 14.770 Forbrug: 18.205,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 D.



Adresse: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Husforsikring	kr.	8.225	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Rottebekæmpelse 2025	kr.	129	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	I alt	kr.	1.771.009
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	4.439			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

22.651

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md./ 111.115 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.462 md./ 89.546 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: 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: Nørre Boulevard 90, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6002943
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

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/4% Obligationslån	Obligationslån	922.045	922.045	930.468	DKK	4	61.731	27,00	4,53			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.