

Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**121**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.239**		
Byggeår	**0**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **6002423**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
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: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026



Her, hvor Stubbekøbings gamle købmandsgårde møder kysten, rejser en kompromisløs penthouse sig over tegltagene. Lejligheden er ny fra inderst til yderst, men opleves som et raffineret resultat af årtiers erfaring med æstetik, komfort og bæredygtighed – en bolig, der taler til samleren, kenderen … liebhaveren.

En scene for livet – 121 m² i frit spil

Du træder direkte ind i hjemmets centrale akse: et ca. 60 m² åbent stue-/køkkenalrum, hvor gulv-til-loft-partier rammer det blå horisontbånd mellem Grønsund og himlen. De rustikke tagbjælker i massivt træ står som skulpturelle penselstrøg mod den flotte udsigt som baggrund, mens bambusgulvet leder lyset videre i et blødt, honningfarvet skær.

Køkkenet – udført i mat olivengrøn med bordplade i stenlook – er fuldt udstyret som et lækkert køkken: indbyggede hvidevarer, bl.a. induktionskogeplade med indbygget emhætte. Her skænker du champagne til gæsterne, mens aftensolen daler over de syd- og vestvendte vinduespartier.

Tagterrassen: 50 m² privat friluftsrum

Der er to døre til den pragtfulde tagterrasse, der hver dag kalder på et besøg, som man oplever vandet, udsigten og vejret uden filter. Man går lidt i stå, men på den gode måde, da udsigten automatisk fører dine tanker hen på en naturoplevelse der hver dag er forskellige fra den foregående. Træd ud på eget "dæk" med galvaniseret værn og integrerede spots – forberedt til både loungemøbler, og måske indretning med et udendørs køkken? Fra første lyserøde morgenhimmel til den sidste gnist af solnedgang krones dagen af et panorama, der spænder fra landskabet fra Farøbroerne mod vest til Fanefjord Kirke helt mod øst, typisk med et skib eller lystbåd, der kommer sejlende i Grønsund.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026

Private gemakker

Planløsningen rummer tre værelser – alle med ovenlysvinduer, gulvvarme og akustiklofter, der er med led-spots med lysdæmpning de fleste steder. Masterafdelingen har direkte adgang til eget badeværelse med rain shower bruser, væghængt toilet og svævende skuffemoduler i samme designlinje som køkkenet. Et ekstra badeværelse betyder, at gæster eller teenageren får sin egen komfortzone – og ingen kompromiser på morgenrutinerne.

Parkeringskomfort & opbevaring

I kælderplan venter **2 private garager** med elporte (sælger monterer disse ved salg) – direkte i husets "bund". Her kommer du fra bilen og videre op til boligen, helt tørt. Der er masser af plads med flere kælderrum, der er ikke mindre end 121 m2 i kælderplan, som plads til vin, kajak eller paddelboard – alt det, der hører hjemme i et liv ved vandet. Garagen er på 41 m2, af dette areal.

Bæredygtig luksus

Energimærke **A2010** bekræfter, at skønhed og samvittighed kan gå hånd i hånd. Ny varmeveksler, trelagslavenergi-glas, gennemgående LED-spots og intelligent varmestyring betyder driftsomkostninger, der trodser boligsegmentet. Mens andre fyrer for mågerne, nyder du gulvvarme under bare fødder – til en brøkdel af prisen. Der er naturligvis forberedt til opladning af el-bil, hvor der er lavet særskilt gruppe til dette.

Hele bygningen omfatter 5 ejerligheder, hvoraf 1 er udlejet og der er p.t. to tilbage, som er til salg.

Dette betyder også at de nyopførte ejerligheder ikke har strege restriktioner, men at de nye erhverver er med til at bestemme forholdene i ejerforeningen. Herunder spørgsmål som husdyr mv. Køber du nu, kan du være med til den stiftende generalforsamling for ejerforeningen, og være med til at sætte rammerne for denne fremover.

Stubbekøbing – en by med autentisk puls

Havnepromenaden ligger to minutters gang fra hoveddøren; her finder du lystbådehavn, ishus og aftensejlere, der hilser med sænkede sejl. Byens intime handelsstrøg byder på specialbutikker, hyggeligt værtshus, caféer, mens motorvejen bringer dig til København på godt en time. På cykel når du både naturskønne Corselitse og Falsters hvide klitter – dit nye hinterland.

Invitationen

Vestergade 24B er ikke blot en adresse; den er et sjældent møde mellem historie og moderne arkitektur. Det er et hjem for den, der kræver mere end blot kvadratmeter – som søger det iscenesatte lysfald, den diskrete luksus og den emotionelle forbindelse til havet.

Er det dig, der skal skrive næste kapitel i denne penthouse? Kontakt os for en personlig præsentation, hvor tid og detaljer får lov at udfolde sig i ro. Et sted som dette skal mærkes – ikke blot beskrives.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026



Udsigt



Tagterrasse



Tagterrasse



Tagterrasse



Udsigt fra tagterrasse



Udsigt fra tagterrasse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026



Udsigt



Alrum



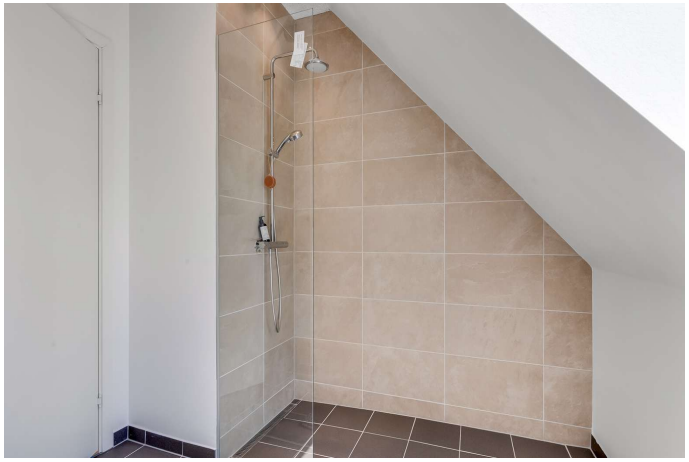
Alrum



Værelse



Udsigt fra værelse



Badeværelse i forbindelse med værelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026



Badeværelse i forbindelse med værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen

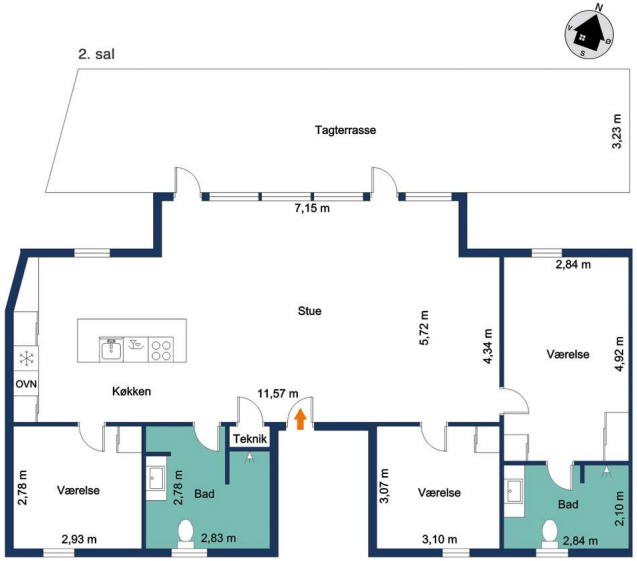
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

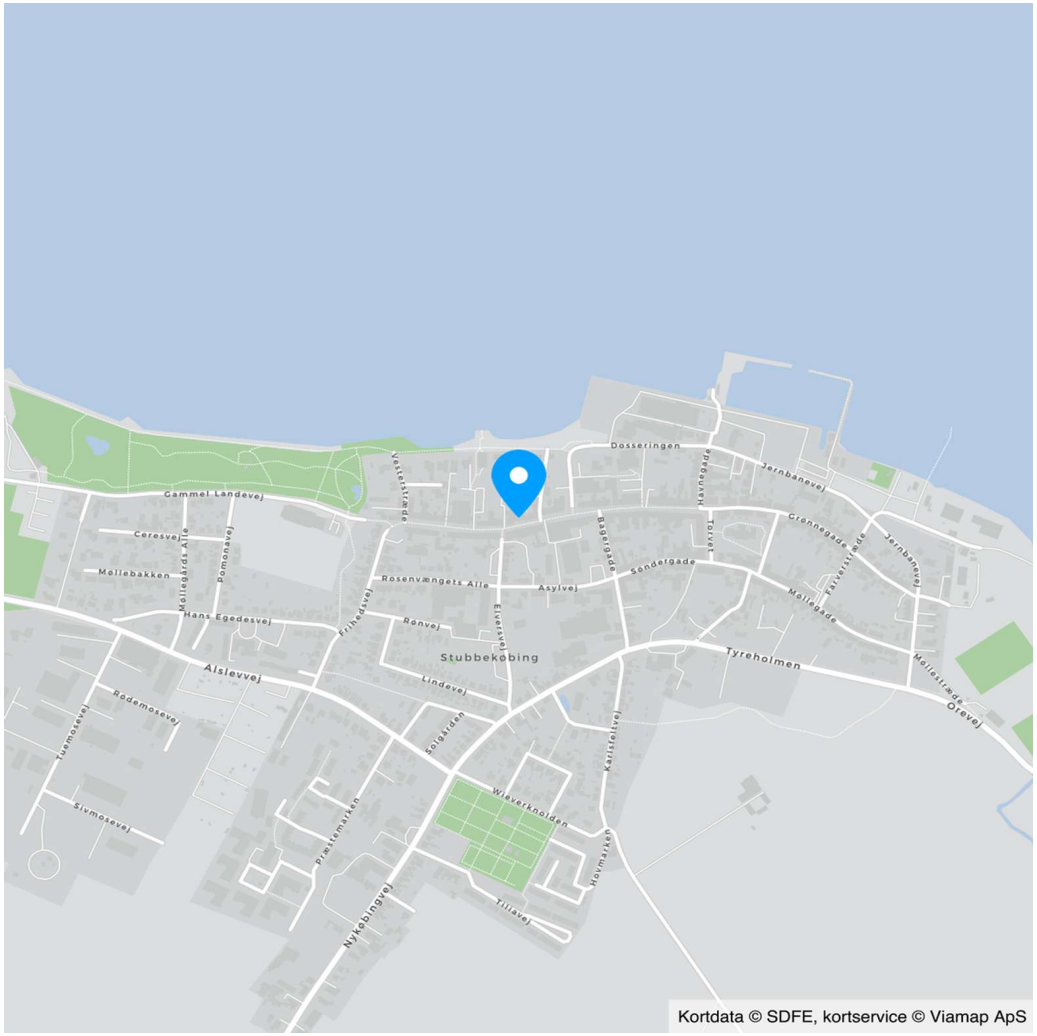
Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8a Stubbekøbing Bygrunde
BFE-nr.:	100781120
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	0

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	2.995.000
Grundværdi:	900.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.396.000
Grundlag for grundskyld:	720.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	242 m²
- Heraf tinglyst boligareal	121 m²
- Heraf tinglyst areal til andel af kælderareal	121 m²
BBR-boligareal:	121 m²
Øvrige BBR-arealer:	
- Garage	41 m²

** 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: 31.05.1961 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 11.10.1966 - Dok om hegn, hegnsmur mv -
- Nr. 3: 16.12.1969 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 10.11.1971 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 5: 23.10.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320 30_BB_663
- Nr. 6: 27.06.2002 - Anm byrder og hæftelser Dok om vejadgang, parkering mv

Planer
Kommuneplan STUB C1 - Stubbekøbing By

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er separat vand- og varmemåler.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:
Lejligheden må udlejes.

Husdyr:
Der må holdes husdyr i lejligheden.

Ejerforening og udstykning:
Ejerlejlighederne i ejendommen er nyligt udstykket, og der er derfor endnu ikke stiftet en ejerforening. Det påhviler de kommende ejere i ejendommen at stifte ejerforeningen samt at udarbejde og vedtage foreningens vedtægter og husorden.

Køber må være indstillet på, at der i forbindelse med etablering af ejerforeningen skal tages stilling til bl.a. fællesudgifter, vedligeholdelsespligter, fællesfaciliteter m.v., og at disse forhold først fastlægges ved ejerforeningens oprettelse.

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6002423
Ejerudgift/md.: kr. 3.239

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.220
Grundskyld	kr.	11.448
Rottebekæmpelse ansl. 2026	kr.	130
Fællesudg./ejerforening ansl.	kr.	12.000
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.070
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.868

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
I alt	kr.	3.014.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 16.826 md. / 201.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.415 md. / 160.977 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Vestergade 24B, 2., 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 6002423 Ejerudgift/md.: kr. 3.239	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 7: hovedstol kr. 4.600.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 20 / 100
Tinglyst: 20 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.