



REAL

Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	109
Kontantpris	2.100.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.426		
Byggear	1969	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6002422**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026



Beskrivelse:

Vestergade 24B, 1. th. – moderne komfort med havet i baghaven

I hjertet af Stubbekøbing – hvor byens stemning møder kystens stilhed – finder du denne gennemførte og nyopførte lejlighed i første sals højde. Her er kvaliteten mærkbar, detaljerne gennemtænkte, og atmosfæren præget af lys, luft og ro. Et hjem for dig, der ikke bare vil bo – men leve med udsigt, æstetik og enkelhed.

Lyst, åbent og lækkert

Hjemmets hjerte er det store stue-/køkkenalrum, hvor sollyset strømmer ind fra store vinduer og skaber en let og indbydende stemning. Fra køkkenet er der kig til både himmel og by, og lejligheden er disponeret med en elegant, sydøstvendt altan, hvor morgensolen hilser dig velkommen med udsigt til byens tage og Grønsund i horisonten.

Køkkenet er opført i grebsfri, hvid minimalisme – udstyret med kvalitetsintegrerede Siemens StudioLine-hvidevarer, Quooker i børstet stål og en effektiv downdraft-induktionsplade. Her går funktionalitet og form op i en højere enhed.

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: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026

To værelser – fleksibel indretning

Planløsningen rummer to gode værelser – ideelt til parret med hjemmekontor, den lille familie eller den enlige med brug for gæsteværelse. Det ene badeværelse er tilknyttet masterafdelingen, mens et ekstra gæstetoilet giver hverdagen komfort og fleksibilitet. Gulvvarme i alle rum, akustiklofter og forberedt ambient-belysning gør boligen både rar og rolig.

Smart og bekvemt

Et praktisk teknik- og opbevaringsrum løser det evige spørgsmål om, hvor man gør af støvsuger og rengøringsgrej. Derudover får du privat parkeringsplads i gården med mulighed for ladestander – samt et rummeligt kælderrum på ca. 15 m² til alt det, du ikke bruger til daglig.

Lavt forbrug, høj kvalitet

Energimærke A2010 og moderne installationer betyder lave driftsomkostninger uden at gå på kompromis med komforten. Her får du varme under fødderne, intelligent styring og solid isolering – og det hele er pakket ind i et smukt, arkitektonisk udtryk.

En lille forening med store muligheder

Bygningen består af fem ejerlejligheder – hvoraf én er udlejet, og de øvrige sælges samlet af ejer. Som ny beboer er du med til at sætte rammerne i ejerforeningen, f.eks. omkring husdyr, fællesområder og sociale tiltag. Her er der plads til både privatliv og fællesskab.

Stubbekøbing – din base ved vandet

Med havnen kun få minutter væk og byens hyggelige strøg i gåafstand, får du det bedste af begge verdener. Fra vinbaren til vandkanten er der kort – og med blot en times kørsel til København er du aldrig langt fra noget.

Vestergade 24B, 1. th. – når hverdagen skal være lidt mere ekstra.

Oplev det selv – book en fremvisning i dag.

Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026



Køkken



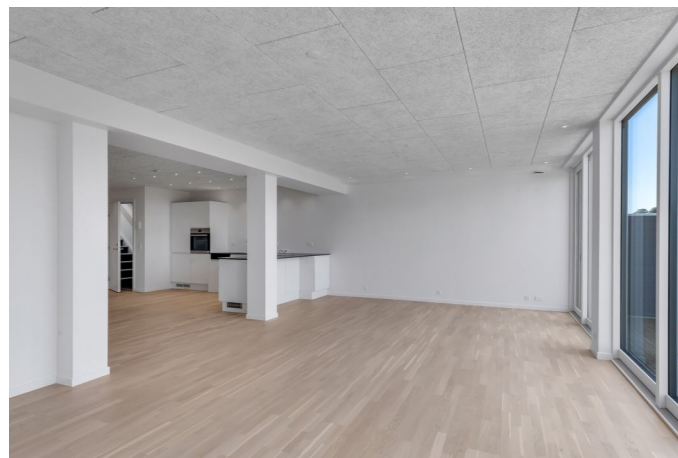
Stue



Altan



Udsigt



Stue



Køkken

Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026



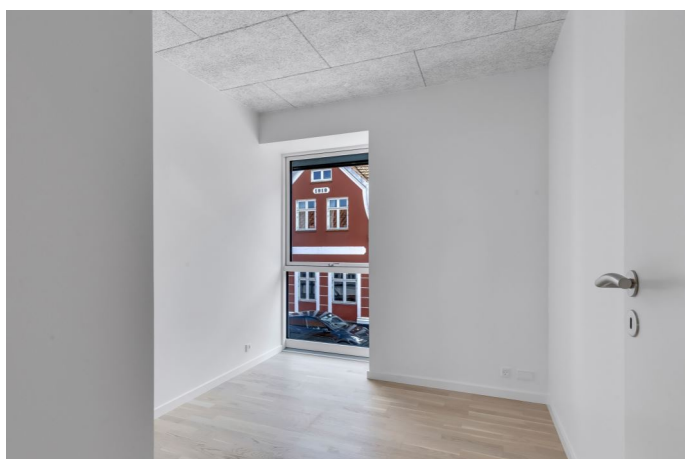
Køkken



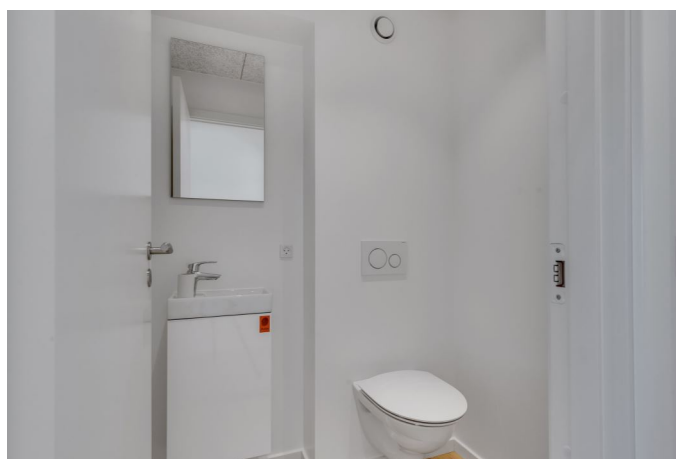
Værelse



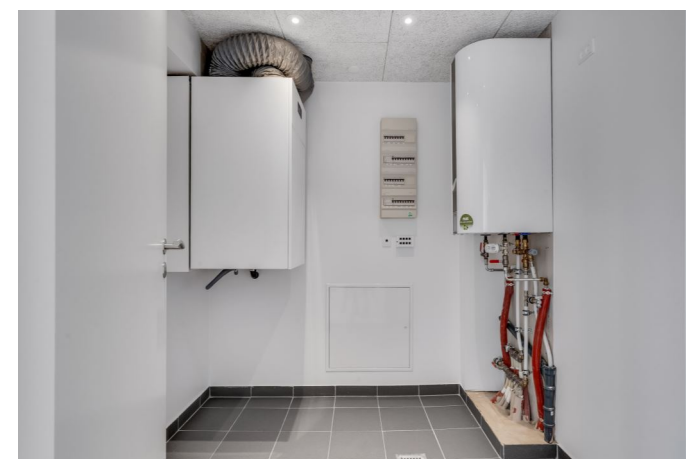
Badeværelse



Værelse



Toilet



Teknik

Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

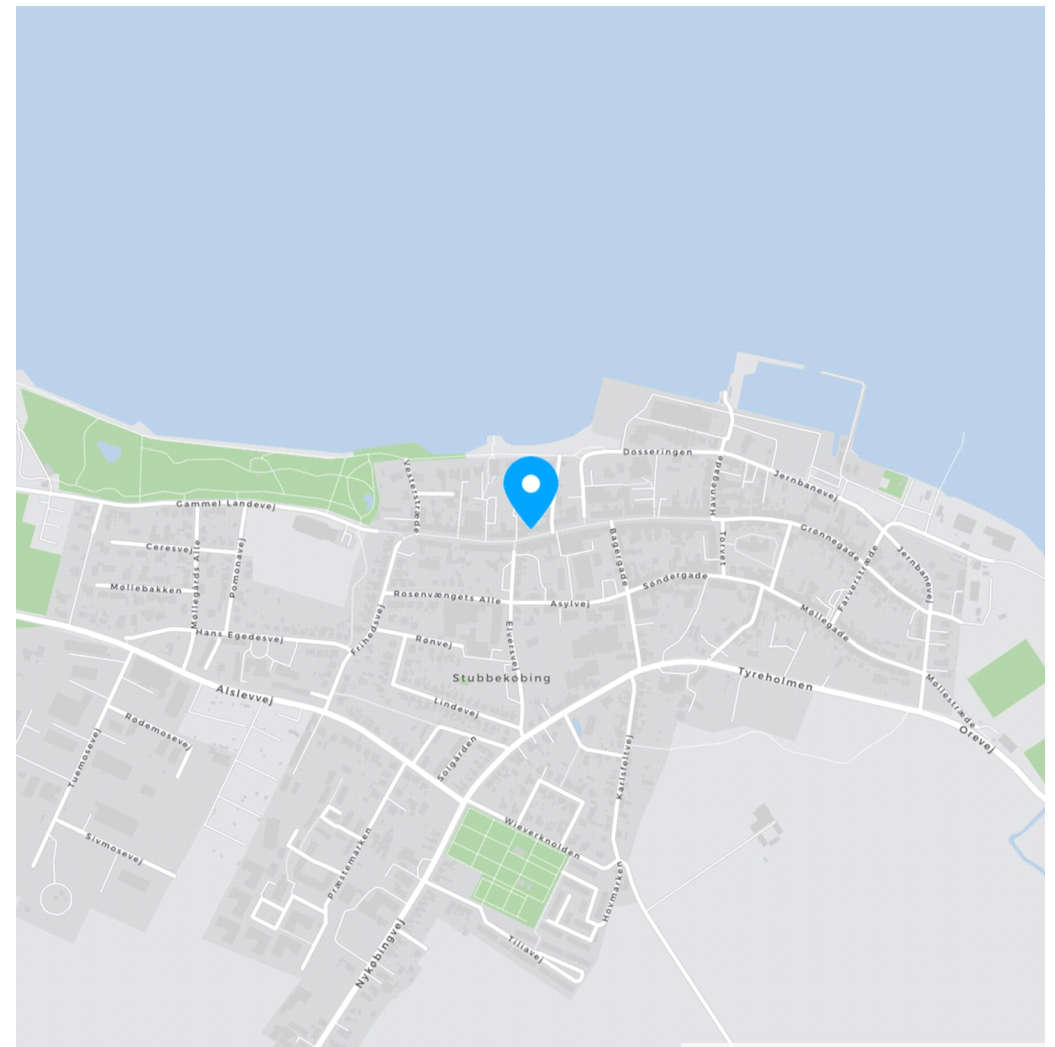
Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8 a Stubbekøbing Bygrunde
BFE-nr.:	100781119
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Stubbekøbing Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.850.000 kr.
Grundværdi:	500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.480.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	400.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	124 m ²
- heraf boligareal:	109 m ²
- heraf areal til kælder:	15 m ²
BBR-boligareal:	109 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	15 m ²
- Kælder:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.05.1961 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 11.10.1966 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 16.12.1969 Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 10.11.1971 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 23.10.1986 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 6 lyst d. 27.06.2002 Dok om vejadgang, parkering mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Ejendommen er under udstykning. Det skal derfor understreges, at de oplyste beløb for ejendomsskat, ejendomsværdiskat og rottebekæmpelse, som er inkluderet i ejerudgifterne, alene er vejledende.

Til beregning af det vejledende beskatningsgrundlag er udbudsprisen anvendt som ejendomsværdi:
Ejendomsværdi: 1.850.000 kr.
Grundværdi: 500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.480.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 400.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Køber må påregne at dette er et vejledende beskatningsgrundlag.
Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab Gram KFI 301752/2, kogeplade Silverline 80cm med emhætte IM 3414-80 (intern motor), indbygningsovn AEG BCP 6000M, opvaskemaskine AEG FSB32610Z 13 kuv., Genvex anlæg DANTherm HCV400P2 PET-VEKSLER.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Lejligheden må udlejes.

Husdyr:

Der må holdes husdyr i lejligheden.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.560 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er separat vand- og varmemåler. Det anførte forbrug er beregnet ud fra det samlede anførte forbrug i energimærke, hvoraf lejlighedens boligareal på 109 m² er brugt som fordelingsnøgle.

Ejerforening og udstykning:

Ejerlejlighederne i ejendommen er under udstykning, 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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.548	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.100.000
Rottebekæmpelse ansl. 2025	kr.	130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Fællesudg./ejerforening ansl.	kr.	12.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.070	I alt	kr.	2.126.950
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	6.360			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

29.108

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/nettoydelser 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.531 md./ 138.376 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.357 md./ 112.278 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: 07.05.2026
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: 1/8 - 1/2

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.



Adresse: Vestergade 24B, 1. th., 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 6002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 07.05.2026

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.

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.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 20/100

Adm. fordelingstal: 20/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 30.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforeningen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er P-plads til lejligheden i gård og der er trukket kabel til el-laderstander ved P-plads. Ønsker køber el-ladestander opsat, sker dette for egen regning.

Der er brugsret til eget kælderrum.

Der er fælles have - regler for anvendelse fastsættes på stiftende generalforsamling

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.