



REAL

Møllevej 2A, 4990 Sakskøbing

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	3.395.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.695	Grund m ²	4.600
Byggeår/ombygget	1996/2012	Energimærke	C

Sagsnr. **6003047**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / 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: Møllevvej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026



En skjult oase midt i byen – med egen park og ekstra grund inkluderet.

Der findes boliger, som man beundrer. Og så findes der boliger, som man husker. Bag Saksøbings måske smukkeste indkørsel til Møllevvej 2A gemmer sig en af Saksøbings mest unikke ejendomme.

Her får I følelsen af at bo på en privat landejendom, selvom I befinder jer midt i byen med hverdagens bekvemmeligheder inden for kort afstand.

Den imponerende grund på hele 4.108 m² er anlagt som et grønt, parkagtigt fristed med majestætiske træer, velholdte beplantninger og hyggelige kroge, hvor solen og årstidernes skiften kan nydes i fulde drag.

Den lange allé leder frem til boligen som til et lille herresæde og skaber en sjælden følelse af privatliv og eksklusivitet.

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: Møllevej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026

Villaen er opført i 1996 og blev udvidet og ombygget i 2012, hvilket har skabt en moderne og særdeles rummelig bolig med plads til både familieliv og gæster.

Boligens hjerte er det fantastiske køkken-alrum og stueområde. Store vinduespartier lukker lyset strømme ind fra flere sider, og naturen udenfor bliver en naturlig del af indretningen. Her er plads til både hverdagens nærvær og de store sammenkomster, mens brændeovnen bidrager med ekstra hygge på de køligere dage.

Planløsningen er gennemtænkt og fleksibel med fire gode værelser, kontor, bryggers samt to badeværelser. Den er ideel i dens opdeling til ungdom/teenagerafdeling eller en lille virksomhed, da 2 af værelserne er i tilbygningen. Det ene af badeværelserne er indrettet med lækker sauna, så dagens afslutning kan foregå med lidt ekstra velvære. Fra opholdsrummene er der direkte adgang til de skønne terrassemiljøer, hvor I kan nyde morgenkaffen omgivet af fuglesang eller samle familie og venner til lange sommeraftener under åben himmel.

Som prikken over i'et medfølger den selvstændige grund Møllevej 2D på yderligere 492 m². Grunden ligger i naturlig forlængelse af ejendommen og rummer et tilhørende garage/værksted. Dermed råder I samlet over hele 4.600 m² jord midt i Saksøbing – en sjældenhed, som giver ekstra muligheder og frihed.

Møllevej 2A er til jer, der ønsker noget ud over det sædvanlige. En bolig hvor kvalitet, plads, privatliv og en helt særlig atmosfære går op i en højere enhed. Velkommen til en af Saksøbings bedst bevarede hemmeligheder.

Adresse: Møllevvej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026



Entré



Spisestue



Alrum



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Møllevvej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026



Stue



Stue



Stue



køkken



Stue



Stue

Adresse: Møllevvej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Møllevej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026



Bryggers



Bryggers



Badeværelse med sauna



Have



Terrasse



Terrasse



Adresse: Møllevvej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026



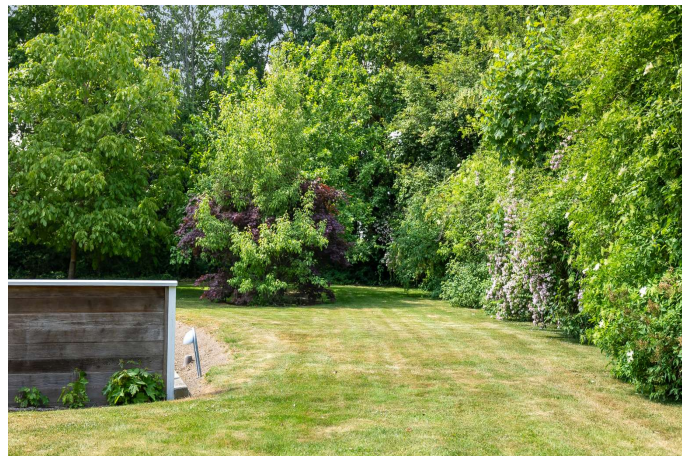
Park



Park



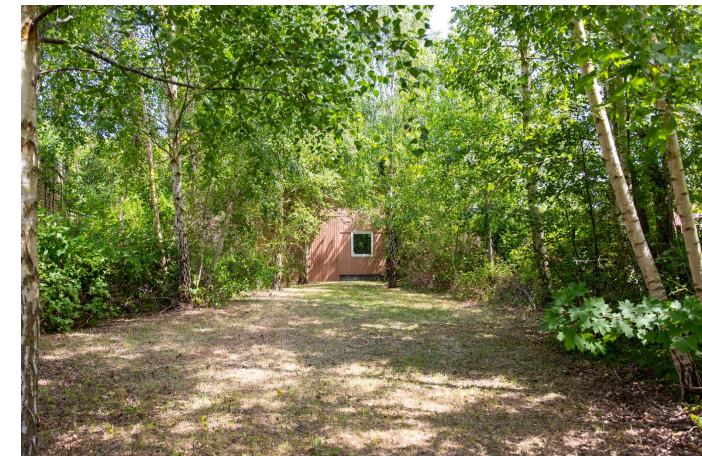
Hus



Park



Indkørsel



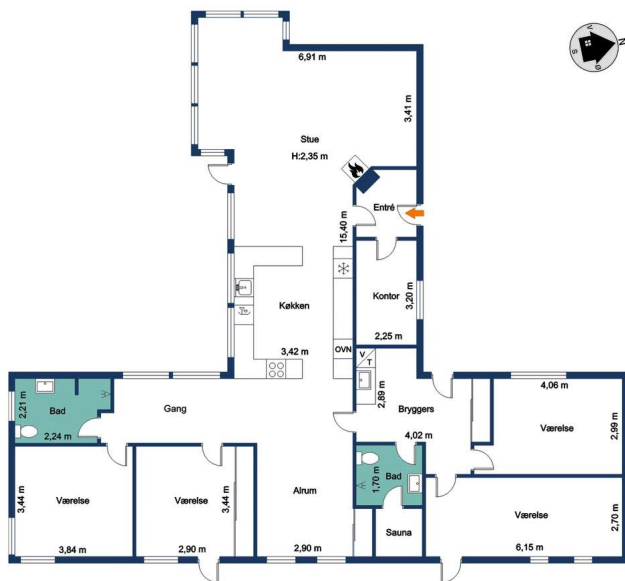
Møllevvej 2D (garage/værksted)



Adresse: Møllevvej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

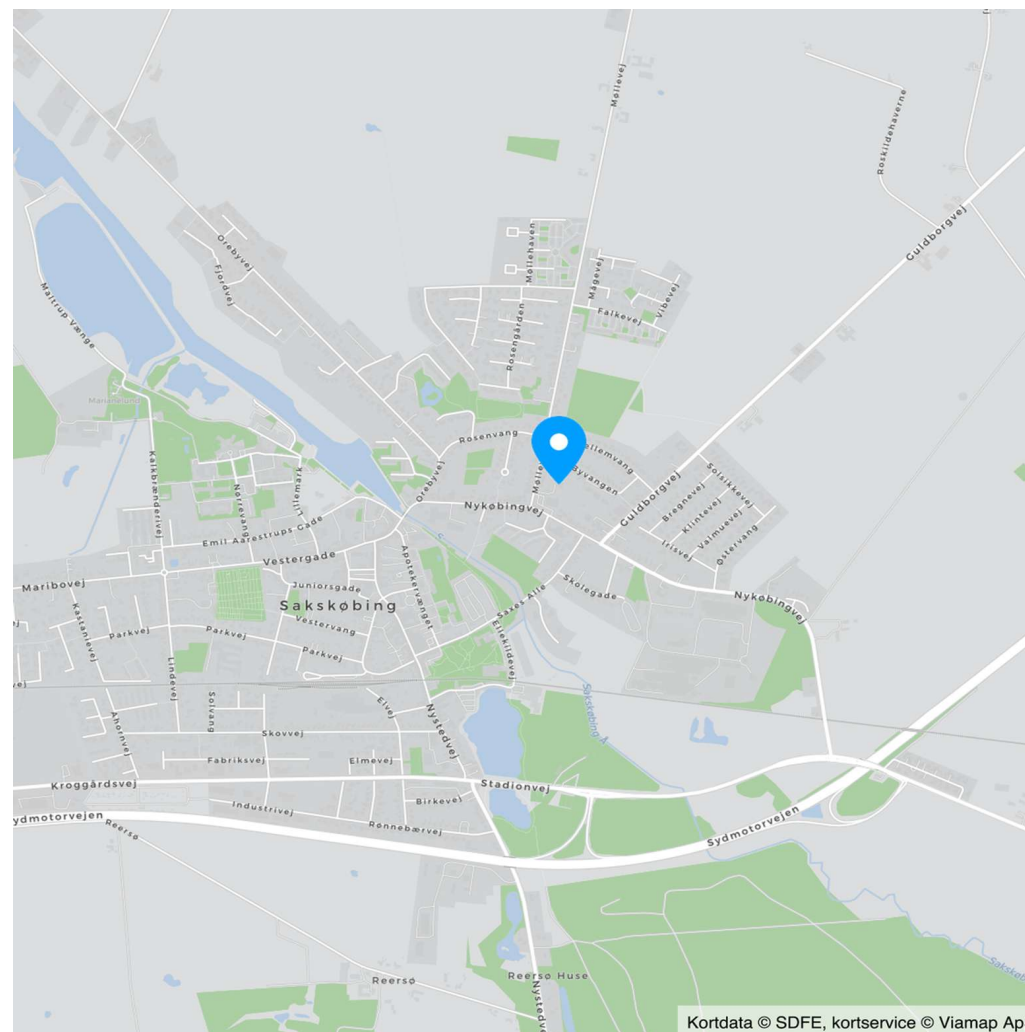
Dato: 10.07.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Møllevej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 13bd Rørbæk By, Saksøbing
BFE-nr.: 7955708
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1996/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.402.000
Grundværdi: 1.174.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.121.600
Grundlag for grundskyld: 939.200

Arealer**

Grundareal: 4.600 m²
- heraf vej 583 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Udhus - Beliggende på Møl-
levej 2D, 4990 Saksøbing: 50 m²

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

* 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. : 10.07.2026 -
- Nr. : 10.07.2026 -
- Nr. 1: 28.08.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 20.02.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 23.04.1970 - Dok om eneret for levering af motorbensen og autodiesel mv
- Nr. 4: 10.11.1970 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 5: 20.05.1987 - Lokalplan nr. 14
- Nr. 6: 03.04.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt SC665

Servitutter tinglyst Møllevej 2D, 4990 Saksøbing:
Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv (28.08.1939)
Servitut nr. 2 - Dok om hegn, hegnsmur mv (20.02.1946)
Servitut nr. 3 - Dok om fjernvarme/anlæg mv (16.11.2004)

Planer

Kommuneplan SAKS B2 - Rørbæk By
Lokalplan SAK 14 - boligområde ved Møllevej

Tilbehør:

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

Kogeplade (Voss), Opvaskemaskine (Miele), Køleskab (Liebherr), Ovn (Voss), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllevej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.232 Forbrug: 15.641 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Møllevvej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.720	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	14.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Grundskyld (Møllevvej 2D)	kr.	509	I alt	kr.	3.427.999
Årlig præmie	kr.	6.607	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	127			
Skorstensfejer ansl.	kr.	680			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.335			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.460 md. / 221.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.714 md. / 176.568 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

Adresse: Møllevej 2A, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6003047
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 10.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 1.100.000

Nr. 8: hovedstol kr. 600.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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