

REAL



Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.650.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.324	Grund m ²	15.000
Byggeår/ombygget	1932/1986	Energimærke	D

Sagsnr. **6003026**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmæglerne.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: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026



Liebhaverejendom med 180° udsigt over vandet

Forestil jer et sted, hvor tiden står stille. Hvor horisonten åbner sig i ét langt, roligt strøg over vandet, og hvor stilheden kun brydes af naturens egne lyde.

På Statshusvej 10 i Vignæs får I netop dette – en sjældent udbudt liebhaverejendom, som må bruges som flexbolig/feriested lige ud til Guldborgsund.

Ejendommen ligger fuldstændig uforstyrret midt i det åbne landskab, omgivet af marker, skov og vand, og med sti direkte til kysten. Her er tale om en imponerende grund på hele 15.000 m², hvor følelsen af plads og frihed er gennemgående – et sted hvor skuldrene sænker sig, så snart man ankommer.

Langs grunden breder vinrankerne sig smukt i landskabet og leder blikket ned mod vandet. De mange stokke – herunder Solaris og Johanitter samt mindre beplantninger med Cabernet Cantor og Castell – vidner om ejendommens tidligere liv med vinproduktion og tilfører stedet en helt særlig stemning med næsten sydeuropæiske referencer. I dag står de som et unikt og stemningsfuldt element, der understreger ejendommens karakter og særpræg.

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: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026

Boligens kvaliteter

Boligen fremstår indbydende og er renoveret i 2013 med respekt for husets sjæl og charme. Indenfor mødes I af en lys entré med adgang til istandsat badeværelse, hvorefter boligen åbner sig op i et funktionelt og lyst køkken i forbindelse med spisepladsen. Stuen byder på en varm og hyggelig atmosfære med brændeovn – og fra flere af rummene er der kig til det omgivende landskab og vandet. Hertil kommer 2 værelser i stueplan. En særlig kvalitet ved boligen er den skønne indbyggede udestue, hvor lyset strømmer ind, og hvor inde og ude smelter sammen. Herfra er der direkte adgang til haven, hvor gamle frugttræer og den åbne natur skaber en idyllisk ramme om udelivet.

På førstesalen åbner boligen sig op i et stort, stemningsfuldt rum med loft til kip og synlige bjælker – et rum, der både kan fungere som ophold, soveafdeling eller kreativt frirum. Herfra er der udgang til en skøn terrasse, hvor udsigten over Guldborgsund for alvor kommer til sin ret. Et oplagt sted til morgenkaffen, et glas vin i aftensolen eller blot at lade blikket vandre over vandet.

Ejendommen byder desuden på en række solide og rummelige udbygninger, som i høj grad understøtter både livsstil og anvendelsesmuligheder. Den store lade- og staldbygning udgør hele ca. 185 m² og fremstår med god loftshøjde og masser af plads, hvilket gør den ideel til alt fra værksted og opbevaring til hobbyaktiviteter eller mindre erhverv. Her er plads til at tænke stort – hvad enten det er kreative projekter, pladskrævende fritidsinteresser eller måske dyrehold i mindre skala. I laden er der indrettet 2 disponible rum, som i dag anvendes som gæsteværelser (ikke godkendt til beboelse). Derudover findes garage/vognport på ca. 50 m².

Samlet set giver udbygningerne en fleksibilitet, som sjældent ses – og som gør ejendommen oplagt for køberen, der ønsker både plads, muligheder og frihed til at forme stedet efter egne behov.

For den naturinteresserede byder ejendommen på noget ganske særligt. Her er et rigt dyreliv, og der er mulighed for jagt på egen grund, hvilket understreger den autentiske, landlige oplevelse. Samtidig er man blot ca. 1 time og 20 minutter fra København, hvilket gør ejendommen oplagt som flexbolig eller eksklusivt fristed for købere, der ønsker at kombinere byliv med ro, natur og vidder.

Dette er ikke blot en bolig – det er et sted, der skal mærkes. Et sted med sjæl, atmosfære og en beliggenhed, der sjældent udbydes.

Adresse: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026



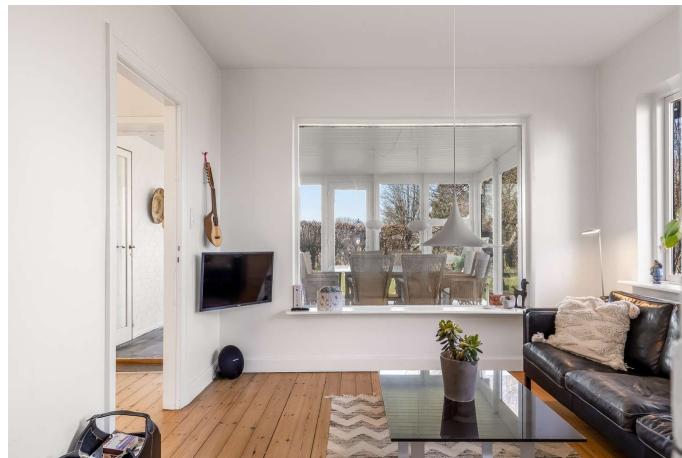
Køkken



Køkken med spiseplads



Fantastisk lysindfald



Stue



Stue med hyggelig brændeovn



Værelse i forlængelse af stuen

Adresse: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026



Værelse 2 i stueplan



Istandsatt badeværelse



Unikt meget stort soveværelse på 1. sal



Altan i forlængelse af soveværelset på 1. sal



Soveværelse med synlige bjælker



Dejlig udhusplads

Adresse: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026



Ladebygning



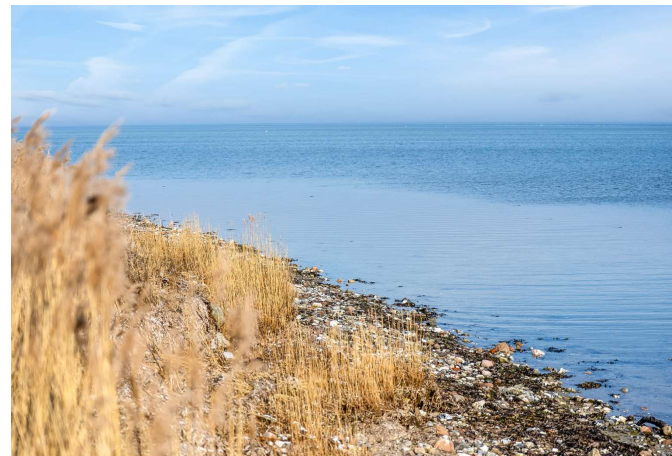
Ladebygning med 2 rum indrettet til gæster



Vinranker så langt øjet rækker



Sti til vandet



Udsigt til Vignæs' rolige kyststrækning



Den naturskønne kystlinje

Adresse: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 2f Vignæs By, Vignæs
BFE-nr.: 9749606
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Varmeinstallation: Kombifyr
Opført/ombygget år: 1932/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.167.000
Grundværdi: 709.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 933.600
Grundlag for grundskyld: 567.200

Arealer**

Grundareal: 15.000 m²
- heraf vej 788 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Udhus: 185 m²
Udhus: 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. 1: 28.09.1940 - Dok om byggelinier mv.

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen ligger i strandbeskyttelse.

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.

Adresse: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Ejendommens spildevand afledes aktuelt til egen brønd. Køber må påregne, at der på et senere tidspunkt kan blive stillet krav om tilslutning til Guldborgsund Forsynings spildevandsledning.

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Konklusion i energimærket: Ejendommen er i forholdsvis god energimæssig stand.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.761	Kontantpris	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	9.018	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.616
Husforsikring - sælgers præmie	kr.	9.134	I alt	kr.	1.674.366
Rottebekæmpelse 2026	kr.	315			
Tømning af spildevandstank ansl.	kr.	900	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		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.887			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.062 md. / 108.745 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.223 md. / 86.671 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Statshusvej 10, Vignæs, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 6003026
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 01.04.2026

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:

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.