

Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**185**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.802**	Grund m^2	**557**
Byggeår/ombygget	**1924/2002**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6003030**

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026



Sjælfuld murermestervilla med klassiske detaljer, 4 værelser og garage – centralt i Nykøbing F.

Først når man står foran Vesterskovvej 47, forstår man, hvorfor de klassiske murermestervillaer stadig er blandt de mest eftertragtede boliger. Den smukke rødstensejendom med de sprossede palævinduer, det markante tegltag og de flotte proportioner emmer af kvalitet, historie og håndværk fra en tid, hvor husene blev bygget til at holde i generationer.

Men det er først, når man træder indenfor, at huset for alvor viser sin styrke.

For selvom adressen ligger centralt i Nykøbing Falster med kort afstand til både butikker, caféer, kulturliv og togstationen med direkte forbindelse til København, hersker her en overraskende ro. De solide mure skærmer effektivt mod omgivelserne, og stemningen indenfor er varm, fredfyldt og hjemlig. Det er en af de boliger, hvor skuldrene sænker sig, så snart man træder ind ad døren.

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026

Velkommen indenfor

De originale detaljer er bevaret med stor respekt for husets karakter. Smukke stuklofter med rosetter, elegante fløjdøre, høje paneler og de store sprossede vinduer skaber en atmosfære, som er svær at finde i nyere byggeri. Samtidig strømmer dagslyset ind fra flere sider og giver rummene en lys og indbydende stemning gennem hele dagen.

Boligens opholdsrum udgør husets naturlige samlingspunkt. Her ligger stue og spisestue i åben forbindelse og danner de perfekte rammer om både hverdag og fest. Karnappen tilfører ekstra charme og giver et fantastisk lysindfald, mens de brede åbninger mellem rummene skaber en naturlig sammenhæng og en skøn rumfornemmelse.

Køkkenet ligger i naturlig forbindelse med opholdsrummene og fungerer som et hyggeligt samlingssted i hverdagen. Det er nemt at servicerer sommerens måltider i haven, da der er dør til altan og haven.

Og netop haven er en af ejendommens helt særlige kvaliteter.

Bag huset gemmer sig en grøn og ugeneret oase, som står i skøn kontrast til den centrale beliggenhed. Her er hverken følelsen af trafik eller byens puls lige udenfor hækken. I stedet mødes man af græsplæne, trært og en privat atmosfære, hvor familien kan nyde solen, børnene kan lege frit, og gæster kan samles til lange sommeraftener. Det er den slags solrige have, man ikke forventer at finde midt i byen.

På førstesalen fortsætter den hyggelige stemning. Her finder I 4 gode værelser med fine lysindfald og gode indretningsmuligheder. Uanset om behovet er børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelser, er her plads til at indrette sig efter familiens ønsker. Et badeværelse samt separat toilet gør hverdagen ekstra komfortabel.

Kælderen byder på mange anvendelige kvadratmeter og rummer blandt andet bryggers, værksted og flere disponible rum. Her er plads til hobbyaktiviteter, træning, opbevaring eller måske teenageafdeling. Som en ekstra bonus får I garage under huset – en detalje som mange efterspørger, men som sjældent findes på så central en adresse.

Boligen rummer i alt 185 m² bolig samt 13 m² garage. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, er hulmursisoleret og har energimærke D. Køkken og badeværelse blev moderniseret i 2002.

Vesterskovvej 47 er kort sagt en sjælden mulighed for at erhverve en klassisk murermestervilla med sjæl, charme og historie – kombineret med moderne familierammer, en skøn privat have og en beliggenhed, hvor både København, stationen og byens mange tilbud er inden for rækkevidde. Her får I det bedste fra to verdener: byens bekvemmeligheder lige udenfor døren og følelsen af fred og privatliv, når I kommer hjem.

Måske kender I allerede huset. Måske har I lagt mærke til det gennem årene, når I er kørt gennem byen. Eller måske kommer I fra en større by og drømmer om mere plads, mere nærvær og en hverdag, hvor skole, fritidsaktiviteter, indkøb og stationen ligger inden for gåafstand.

Uanset hvad får I her en sjældent udbudt murermestervilla, hvor klassisk charme, moderne familieliv og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed.

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026



Hall



Køkken fra 2002



Stue



Stue med helt særligt lysindfald



Fantastisk åben spisestue mod haven



Dør til terrasse

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026





1. sal - her er 4 gode værelser



Stort soveværelse



Værelse



Værelse



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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

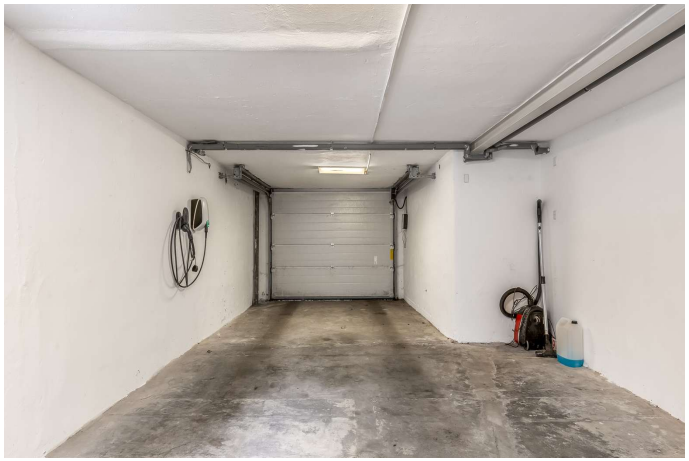
Dato: 14.11.2026



Baderum



Toilet



Garage med elektrisk port







Kælderen byder på 2 disp. rum, bryggers og værksted

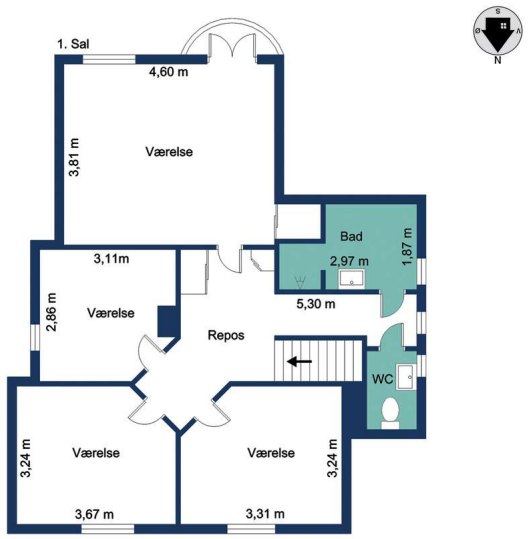
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

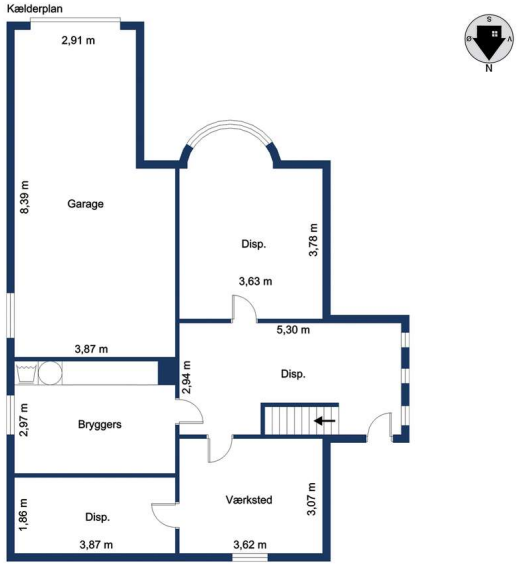
Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

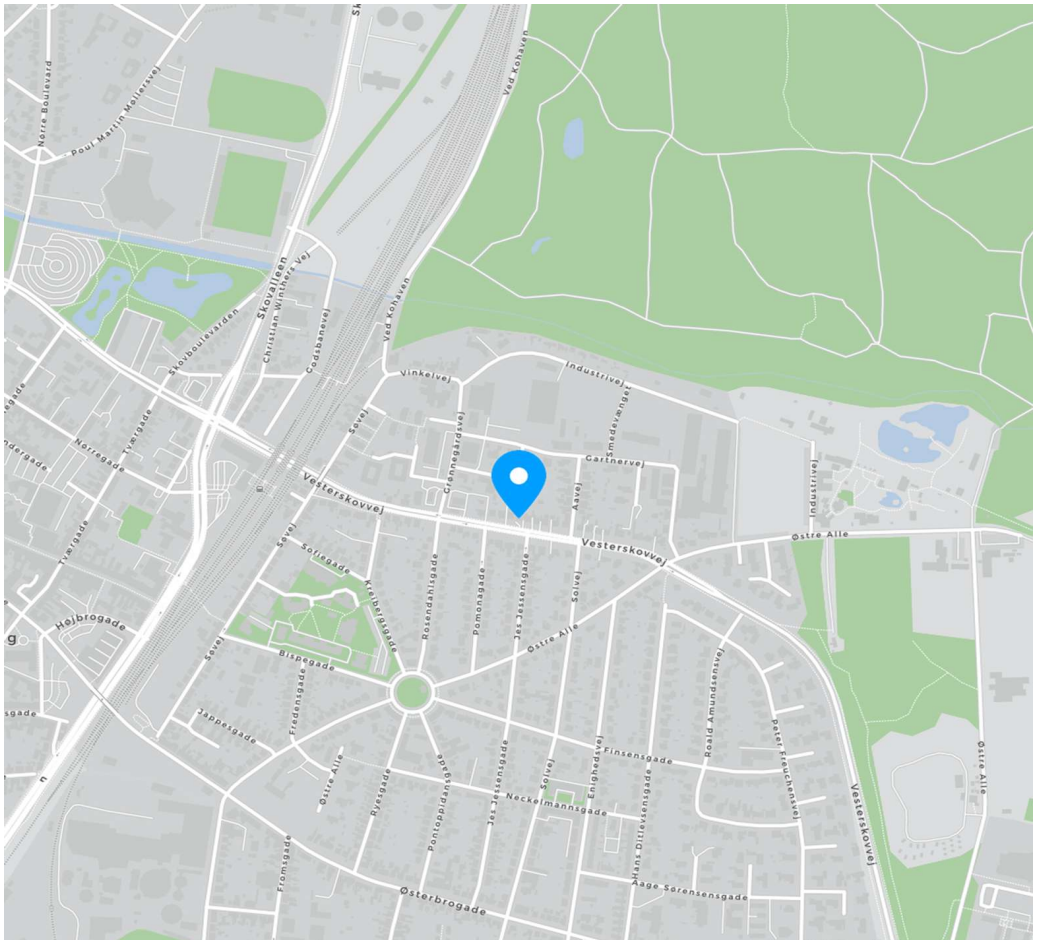
Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026



REAL 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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1235d Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5427403
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1924/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	1.688.000
Grundværdi:	346.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.350.400
Grundlag for grundskyld:	276.800

Arealer**

Grundareal:	557 m^2
Boligareal i alt:	185 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	108 m^2
Garage:	13 m^2

** 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: 10.03.2004 - Lokalplan F43

Planer
Kommuneplan NYKF B16 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje, induktion), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.704 Forbrug: 20.977 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme fra Guldborgsund Forsyning
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003030
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.887
Grundskyld	kr.	4.401
Renovation 2026	kr.	3.758
Skorstensfejder 2026 ansl.	kr.	625
Husforsikring	kr.	5.949
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.620

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	2.522.599

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

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.032 md. / 168.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.187 md. / 134.238 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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.495.000	Sagsnr.: 6003030 Ejerudgift/md.: kr. 1.802	Dato: 14.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 986.000 Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000 Nr. 4: hovedstol kr. 14.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Vedrørende ejendommens tag
Sælger har indhentet tilbud fra en lokal tømrermester på en grundig gennemgang og vedligeholdelse af ejendommens tag, herunder eftersyn, udskiftning og fastgørelse af tagsten og rygningstegl samt nødvendige tætninger. Sælger ønsker i den forbindelse at tilbyde en kommende køber et afslag i købesummen på 50.000 kr., således at køber selv kan forestå vedligeholdelsen af taget.

Alternativt tilbyder sælger at lade taget gennemgå og de nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføre inden overtagelsen. Køber får således mulighed for selv at vælge mellem et prisafslag eller at overtage ejendommen med taget gennemgået og vedligeholdt.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Elladestander
Sælger oplyser at der er installeret elladestander på ejendommen. Det oplyses endvidere at den som udgangspunkt ikke medfølger i handlen. Ladestanderen er leveret af OK og kan købes af OK for 2.500 kr.

Ejendommen er beliggende i byzone
Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

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.