



REAL

Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 185 |
| Kontant | 2.695.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 1.802 | Grund m ² | 557 |
| Byggeår/ombygget | 1924/2002 | Energimærke | D + D |

Sagsnr. **6003030**

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026



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

Velkommen til Vesterskovvej 47 – en smuk og karakterfuld muremestervilla, hvor klassisk arkitektur og moderne familieliv går hånd i hånd.

Her får I en bolig med en helt særlig atmosfære, hvor de originale detaljer er bevaret og skaber en stemning, man sjældent finder i nyere byggeri.

Allerede ved ankomsten fornemmes husets sjæl med den smukke rødsten-sejendom, de sprossede palævinduer og det klassiske tegltag.

Beliggenheden er samtidig yderst attraktiv – centralt i Nykøbing F. og i kort gåafstand til togstationen med direkte forbindelse til København, hvilket gør boligen oplagt for pendleren.

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026

Velkommen indenfor

Indenfor bliver I mødt af en bolig, hvor de klassiske murermestertræk virkelig træder frem. Her er højt til loftet, smukke stuklofter med rosetter, elegante fløjdøre og et fantastisk lysindfald fra de store, sprossede palævinduer. Det er en bolig med en varme og autenticitet, som skaber en helt særlig hjemlig følelse.

Stueplan byder på et imponerende opholdsmiljø, hvor stue og spisestue ligger i åben forbindelse. De brede åbninger og fløjdørene binder rummene sammen på elegant vis, og den flotte karnap tilfører både charme og masser af lys. Her er plads til både hverdagsliv og gæster i smukke rammer.

Køkkenet ligger naturligt i forlængelse af alrummet og fremstår lyst og funktionelt med god skabsplads. Herfra er der direkte udgang til terrassen og solrig have, som indbyder til hyggelige stunder i sommerhalvåret.

På førstesalen fortsætter den gode stemning med hele 4 værelser, alle med fine lysindfald og gode indretningsmuligheder. Her er både baderum og separat toilet – en praktisk løsning til familien.

Kælderen byder på mange anvendelige kvadratmeter og rummer bl.a. bryggers, værksted samt flere disponible rum. Her er oplagte muligheder for hobbyrum, opbevaring, træning eller teenageafdeling. Derudover får I den eftertragtede detalje med garage under huset, hvilket er en sjælden luksus i området.

Boligen udgør i alt 185 m² bolig samt 13 m² garage. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, har energimærke D og er hulmursisoleret. Sælger oplyser et årligt fjernvarmeforbrug på kr. 18.704 (2025). Køkken og badeværelse er moderniseret i 2002.

Her får I en sjældent udbudt murermestervilla, hvor sjæl, charme og klassiske detaljer går op i en højere enhed – kombineret med en central beliggenhed og god plads til hele familien.

Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026



Velkommen til Vesterskovvej 47



Hall



Køkken fra 2002



Stue



Stue med helt særligt lysindfald



Flot kanap

Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026



Fantastisk åben spise-stue mod haven



Dør til terrasse



View over haven hvor morgenkaffen kan nydes



1. sal - her er 4 gode værelser



Stort soveværelse



Værelse

Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026



Værelse



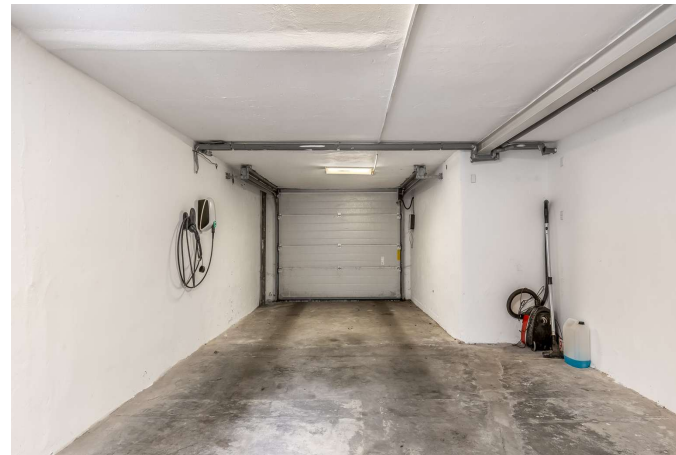
Værelse



Baderum



Toilet



Garage med elektrisk port



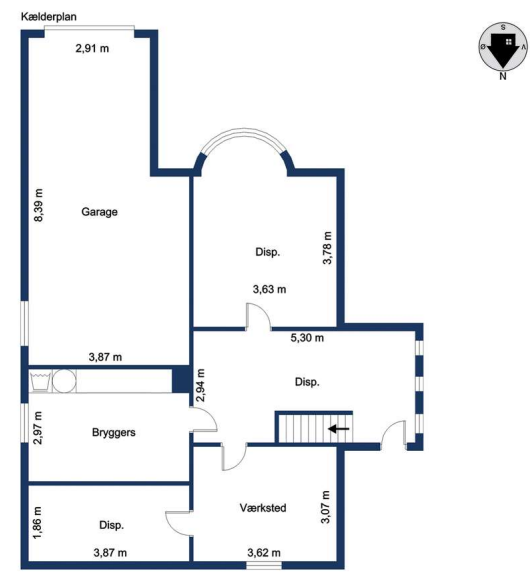
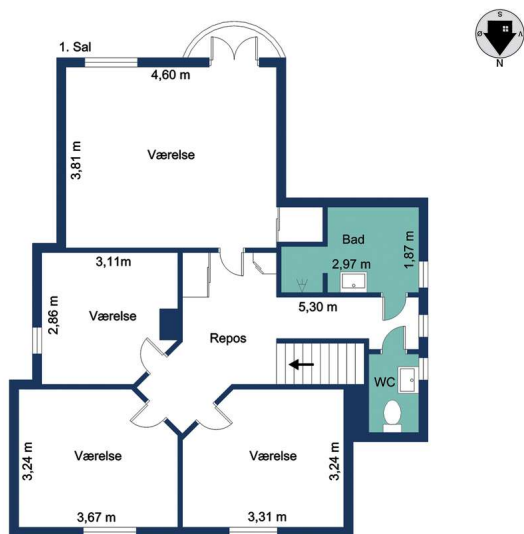
Kælderen byder på 2 disp. rum, bryggers og værksted



Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026

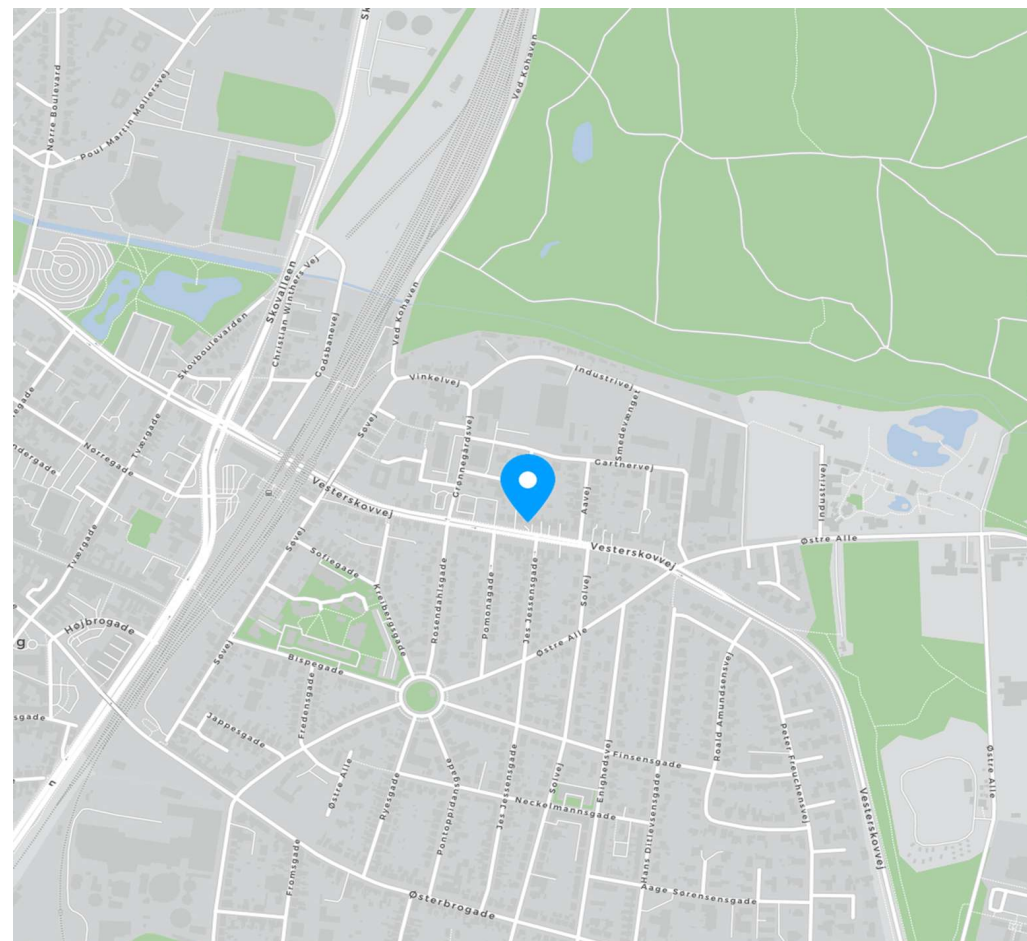
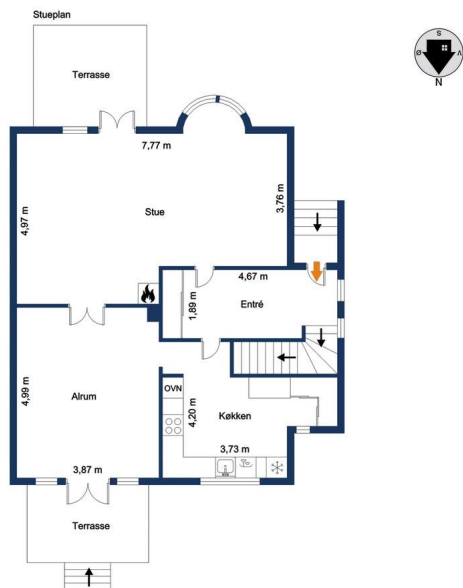




Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026



Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026

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 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 108 m²
Garage: 13 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: 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.

Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. Lade-standeren er leveret af OK og kan købes af OK for 2.500 kr.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Fjernvarme fra Guldborgsund Forsyning
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme fra Guldborgsund Forsyning
Ejendommens 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 salgsoptstillingens 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 + D



Adresse: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|----------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.887 | Kontantpris | kr. | 2.695.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.401 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 18.050 |
| Renovation 2026 | kr. | 3.758 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.749 |
| Skorstensfejder 2026 ansl. | kr. | 625 | I alt | kr. | 2.723.799 |
| Husforsikring | kr. | 5.949 | 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. | 21.620 | | |

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/nettoyldelse 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.822 md. / 177.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.814 md. / 141.772 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: 30.04.2026

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: Vesterskovvej 47, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 11.05.2026

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.

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

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.