

Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**92**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.581**	Grund m^2	**706**
Byggeår	**1957**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6003173**

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: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026



92 m², der føles som meget mere – og en beliggenhed lige midt i smørhullet på Østerbro!

Frisk morgenbrød fra bageren, gåture langs vandet og et hyggeligt hjem, hvor kvadratmeterne er udnyttet til sidste centimeter. Velkommen til Enighedsvej 78 – her får du lidt mere af det hele, end du måske lige forventer!

Midt på attraktive Østerbro i Nykøbing Falster finder du denne charmerende etplansvilla, der er et glimrende bevis på, at man ikke behøver bo stort for at bo rigtig godt. Her er 92 særdeles veludnyttede kvadratmeter, tre værelser, en skøn have og en helt fantastisk hyggelig overdækket terrasse.

Og så er beliggenheden altså svær ikke at blive lidt forelsket i!

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: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026

Lige om hjørnet fra alt det gode

Forestil dig en søndag morgen, hvor dagens største beslutning er, om du skal hente rundstykker eller wienerbrød hos den lokale bager. Indkøbene klares nemt i nærområdet, og trænger du til frisk luft, ligger de skønne omgivelser ved Prinsholmen og vandet lige i nærheden. Her kan du nyde en gåtur langs vandet, mens skuldrene sænker sig, og tankerne får frit løb.

Du bor samtidig tæt på Nykøbing Falsters bymidte med caféer, butikker og hyggeligt byliv, ligesom skoler og hverdagens øvrige fornødenheder er inden for rækkevidde.

Det er kort sagt en beliggenhed, hvor bilen godt kan få en fridag eller måske helt undværes.

Lille på papiret – overraskende rummelig i virkeligheden

Indenfor venter et hjem, der er lige så hyggeligt, som det er veldisponeret. Huset er blevet frisket op indvendigt inden for det seneste år og fremstår med en dejlig atmosfære, flotte trægulve, fine farver og et skønt lysindfald.

Stuen er et herligt opholdsrum med plads til både sofahygge og middage med familie og venner. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor, og her er den slags stemning, der får én til at tænke: Her kunne jeg faktisk godt bo!

Køkkenet er lyst og funktionelt med hvide elementer, og resten af boligen er indrettet med en imponerende sans for at få mest muligt ud af pladsen.

Du får nemlig hele tre værelser! Det giver masser af muligheder, hvad enten du har brug for børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller et sted til alle de hobbyprojekter, der har det med at brede sig. Hertil kommer badeværelse og et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og opbevaringsplads.

Og det hele er samlet i ét plan. Ingen trapper, ingen spildplads – bare en dejlig, overskuelig bolig, hvor hverdagen fungerer.

Terrasseliv, drivhusdrømme og plads til bare at være

Når solen kigger frem, rykker livet udenfor. Og her er virkelig noget at glæde sig til!

Den store overdækkede terrasse er et kapitel for sig. Her kan du indrette dig med havemøbler, blomster og hyggelig belysning og skabe dit helt eget sommerunivers. Morgenkaffe i fuglesang, lange grillaftener og et glas vin, når dagen går på hæld – og skulle der komme en sommerbyge, behøver du ikke engang rejse dig fra stolen.

Haven er grøn, hyggelig og overskuelig med plads til både afslapning og leg. Der er også drivhus, så du kan kaste dig ud i hjemmedyrkede tomater og agurker – eller bare nyde tanken om at være selvforsynende, mens du køber grøntsagerne hos købmanden. Vi dømmer ikke!

Til ejendommen hører desuden carport og indkørsel med plads til bilen.

Også de praktiske detaljer er værd at smile af

Boligen opvarmes med fjernvarme, har energimærke D og er forsynet med eternittag uden asbest. Sammen med den nyere indvendige opfriskning er det nogle dejlige kvaliteter at få med i boligpakken.

Et hjem, der passer til livet – uanset hvor du er i det

Enighedsvej 78 er ikke kun til én bestemt type køber. Her kan førstegangskøberen tage hul på boligdrømmen, den lille familie skabe en tryg base, singlen få masser af plads til sig selv, og det modne par nyde en nemmere hverdag i ét plan.

Fælles for dem alle er ønsket om at bo hyggeligt, praktisk og centralt – uden at skulle gå på kompromis med hverken have, værelser eller livskvalitet.

92 m² på papiret. Masser af boligglæde i virkeligheden.

Kom selv og oplev, hvor meget Enighedsvej 78 har at byde på. Vi glæder os til at vise dig rundt!

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: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

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: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Have



Luftfoto

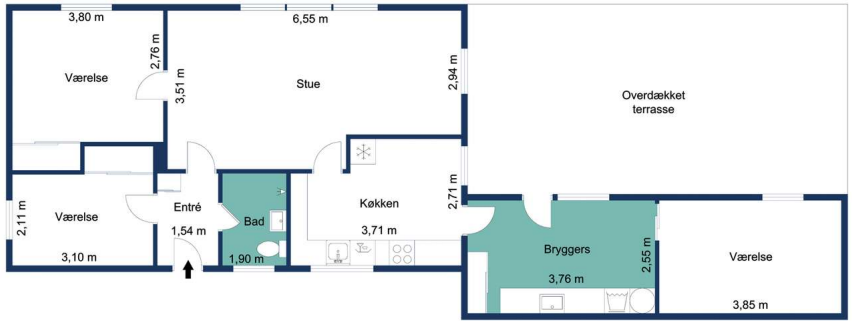
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

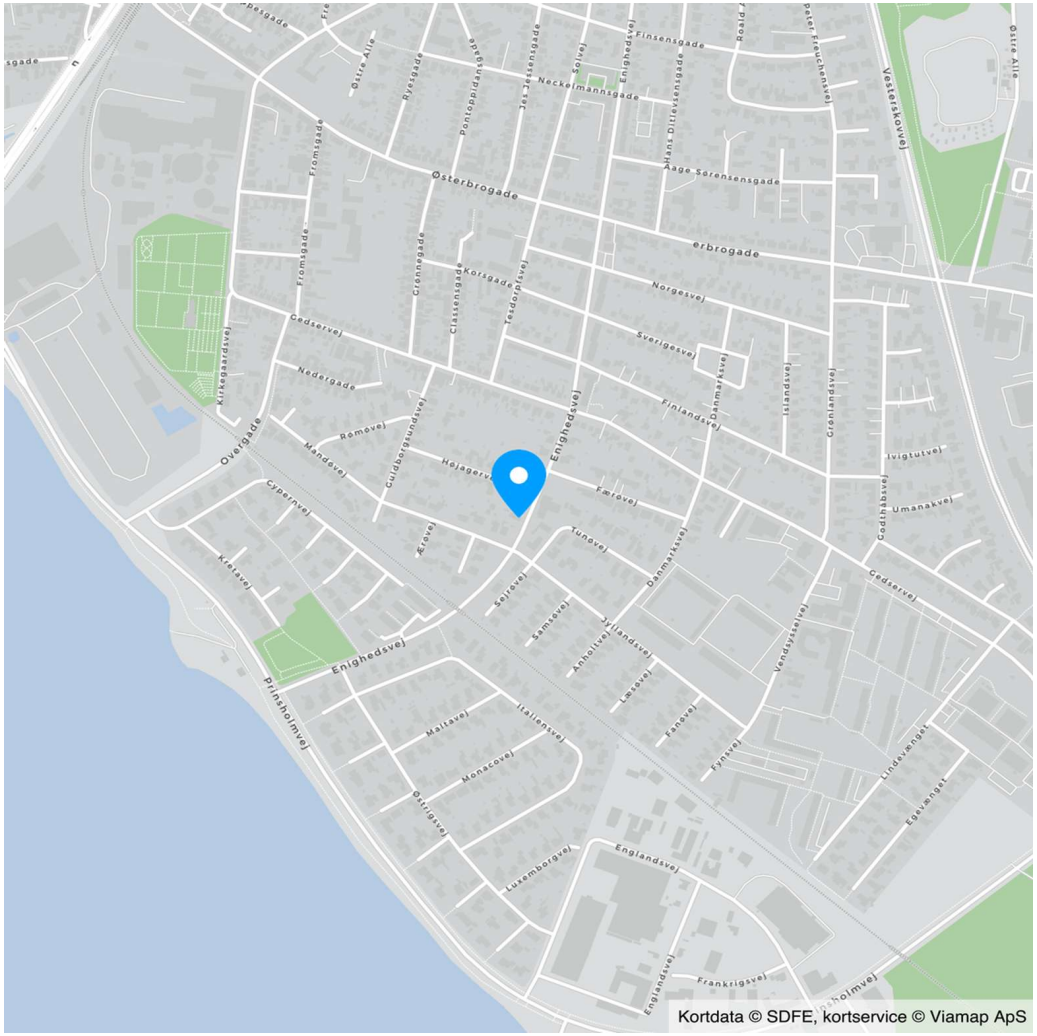
Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



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: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	20x Nykøbing F. Markjorder
BFE-nr.:	5429256
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	981.000
Grundværdi:	429.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	784.800
Grundlag for grundskyld:	343.200

Arealer**

Grundareal:	706 m^2
Boligareal i alt:	92 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	20 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.

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

Køle/fryseskab (Simens), Emhætte (Gorenje), Komfur (Blomberg), Opvaskemaskine (Bauknech)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 28.06.1955 - Dok om kloakpumpesystem, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 18.09.1980 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 3: 10.03.2004 - Lokalplan F43

Planer
Kommuneplan NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

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: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
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.

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.

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

Adresse: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003173
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.002
Grundskyld	kr.	5.457
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring ansl.	kr.	5.500
Ejendomsbidrag til kommunen- ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.967

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
I alt	kr.	1.505.850

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md. / 105.922 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.909 md. / 82.913 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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

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

Adresse: Enighedsvej 78, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 6003173 Ejerudgift/md.: kr. 1.581	Dato: 04.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 840.000 Nr. 5: hovedstol kr. 187.300 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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