



REAL

Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	1.475.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.281	Grund m2	551
Byggear	1920	Energimærke	C

Sagsnr. **6002901**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kraghave Gaabensevej 4 – her flytter I ind i mere end bare mursten

Der findes huse – og så findes der hjem. Og dette hjem har i over 40 år dannet rammen om en families liv. Nu er det klar til et nyt kapitel – og måske er det jer, der skal skrive det?

Her får I klassisk charme, masser af kvadratmeter fordelt på tre plan – og en have, der er fuldstændig fantastisk!

Stueplan – hvor hverdagen leves

I stueplan bliver I mødt af et dejligt, moderne køkken med en lille spiseplads, hvor morgenkaffen nemt kan nydes. I åben forbindelse heraf ligger både spisestue og tv-stue – et rummeligt og lyst opholdsareal med plads til lektier, fredagsslik og søndagsgæster. Gæstetoiletet er flot moderniseret og ligger praktisk placeret i stueplan.

1. sal – tre gode værelser

På førstesalen finder I tre regulære værelser og et repos – perfekt indrettet til både børn, voksne eller den obligatoriske hjemmearbejdsplads (eller walk-in, hvis I er til det). Heroppe er der en hyggelig stemning, pæne gulve og en fin udsigt over nabolagets rolige omgivelser.

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: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025

Kælderen – den uofficielle bonusetage

Kælderen er alt andet end kedelig. Her er et badeværelse med bruseniche, et praktisk bryggers og flere disponible rum, hvor kun fantasien sætter grænser: hjemmebiograf, hobbyværksted, vinkælder – eller bare ro og orden til alt det, der ikke må flyde ovenpå.

Haven – et lille eventyr i sig selv

Og så er der haven. Her har både børn og sommerfugle tumlet rundt, og der er stadig rigelig plads til begge dele. Solen rammer terrassen fra middag til aften, så her er perfekte forhold til grill, kolde drikke og lange samtaler. Der er frugttræer, grønne omgivelser og en fred, man ellers kun finder ude på landet – og det hele er omkranset af hæk, så privatlivet er i top.

Derudover får I også en skøn carport på 25 m² med plads til både bil, cykler og lidt ekstra opbevaring.

Kort sagt: Haven er ikke bare en have. Den er et fristed. Et pusterum. Et sted, hvor man kan plante både jordbær og drømme.

Beliggenheden – trygt, tæt og tilgængeligt

I Kraghave bor I lige dér, hvor byen begynder at blive grøn. I får det bedste fra to verdener – tryghed og lokal stemning, men også kort afstand til skole, institutioner, indkøb, offentlig transport, motorvej og Nykøbing F's byliv. Her er plads til at vokse – både som familie og som plantekyndig.

Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025



Køkken



Stue



Stue



Toilet



Værelse



Værelse

Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025



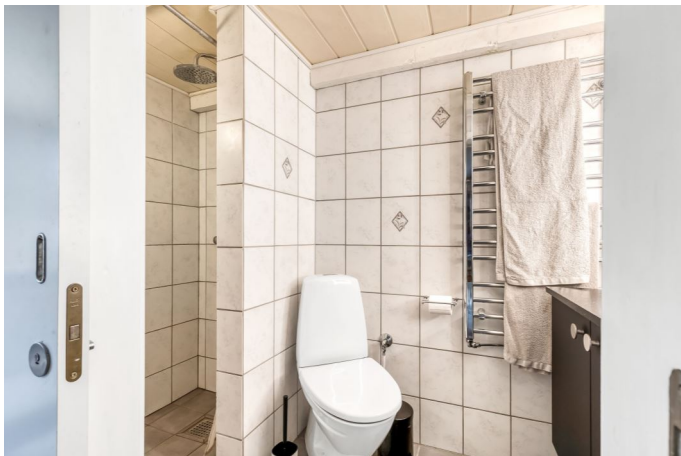
Værelse



Bryggers



Disponibelt rum



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

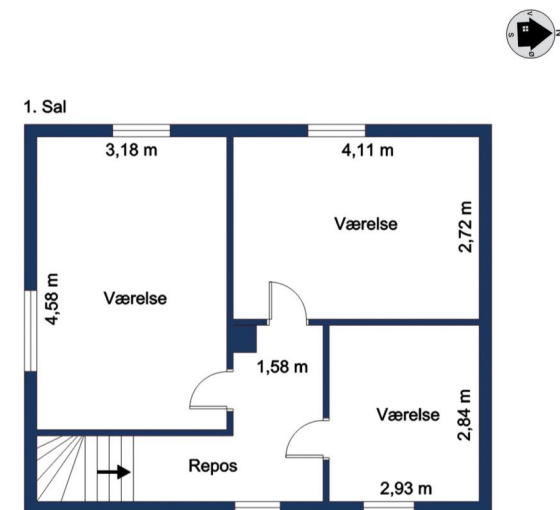
Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

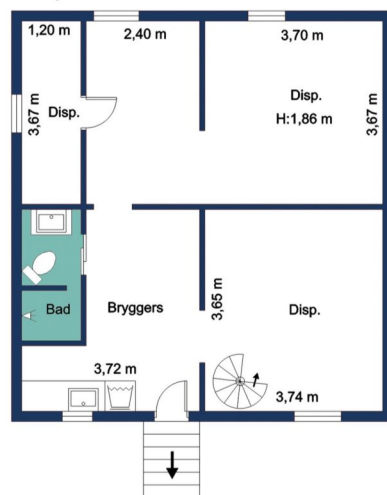
Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

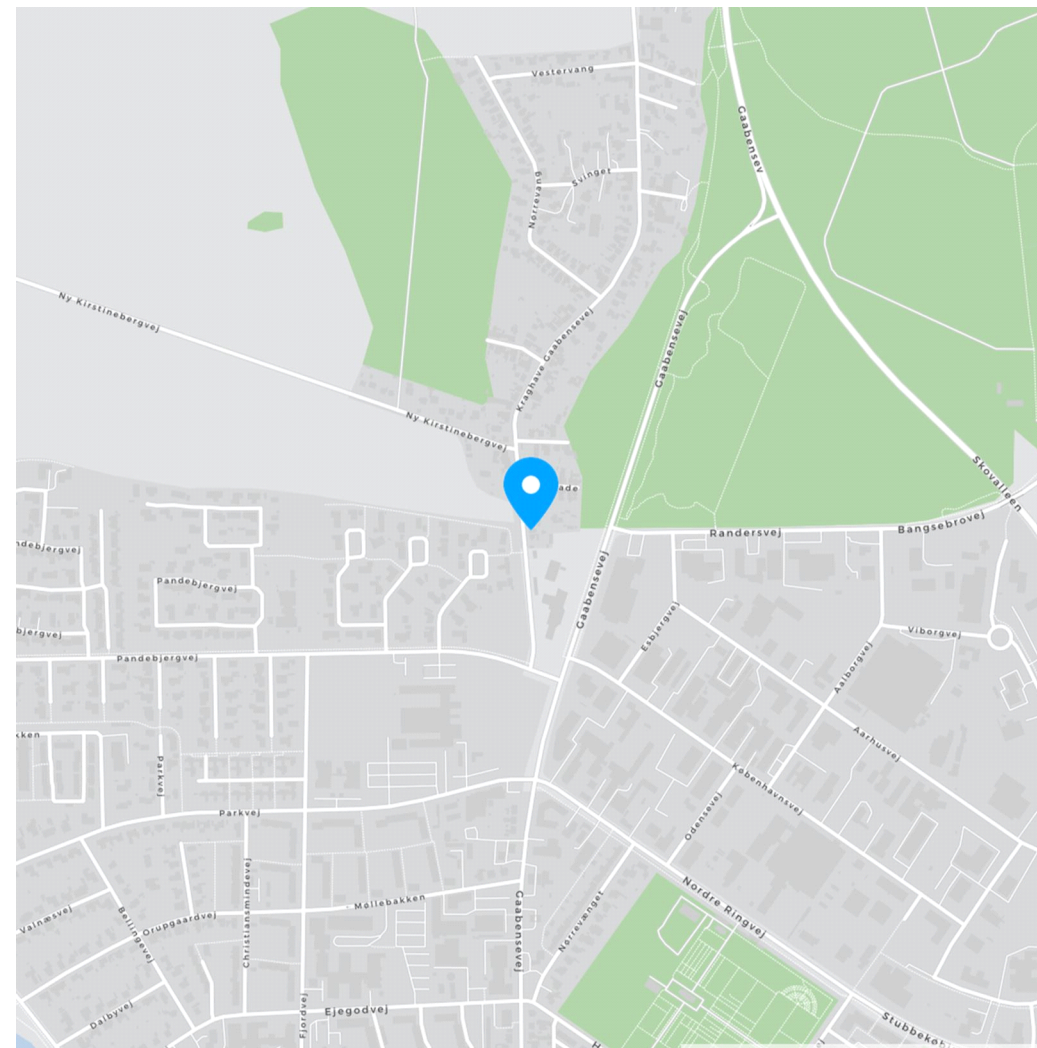
Dato: 04.12.2025

Kælderplan



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	49 f Kraghave By, Tingsted m.fl.
BFE-nr.:	3122682
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Guldborgsund Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920

Arealer*

Grundareal:	551 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m ²
Carport:	25 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	871.000 kr.
Grundværdi:	193.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	696.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	154.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine Electrolux, kummefryser Elcold, køleskab Siemens, ovn Electrolux, opvaskemaskine Electrolux, kogeplade Electrolux, emhætte AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.12.1870 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 06.10.2008 Dok om fjernvarmeledninger mv

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag.

Køber kan læse mere om disse på www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2025:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2025)
Ejendomsværdi: 871.000 kr.
Grundværdi: 193.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 696.800 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 154.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.



Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenet., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Solpaneler på carport medfølger i gældfristand, men er ikke tilsluttet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.085 Forbrug: 15.593,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.554	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Husforsikring	kr.	5.482	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Rottebekæmpelse 2025	kr.	129	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758	I alt	kr.	1.496.937
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	2.454			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

15.376

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 7.820 md./ 93.844 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.301 md./ 75.617 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Kraghave Gaabensevej 4, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 6002901
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 04.12.2025

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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	704.617	704.617	594.224	DKK	0,5	61.781	12,75	4,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsejendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.