

REAL



Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	2.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.746	Grund m ²	1.170
Byggeår/ombygget	1892/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **6003157**

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: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026



Stor familiebolig ved Nordbyskolen – til jer, der vil have plads, lækre rammer og lidt mere sjæl

Søger I en stor familiebolig i Nordbyskolens område? Vil I gerne bo tæt på både skole og daginstitution, men er I mere til et hus med sjæl, charme og en etableret have end et helt nyt typehus? Og skal det samtidig være lækkert og indflytningsklart uden nødvendigvis at koste en formue?

Så skal I altså lige se med her.

På Kraghave Møllevej 39 får I nemlig lidt af det hele.

På den ene side ligger det nyere boligområde "Nordbyen" med moderne, nybyggede boliger. På denne side af området finder I derimod "Ny Kraghave" – et mere etableret kvarter, hvor haverne har haft tid til at vokse til, træerne er blevet store, og husene har mere historie og individuel karakter.

Og I giver ikke afkald på den beliggenhed, børnefamilierne søger. Tværtimod. Nordbyskolen ligger næsten lige overfor, og Kulturbørnehuset Nordstjernen ligger på samme vej.

Så er skolebarnets madpakke blevet glemt på køkkenbordet, er det trods alt en lidt mindre katastrofe her.

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 Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026

166 m² – hvor det gamle hus har fået et virkelig lækkert, moderne udtryk

Selve huset har rødder langt tilbage i tiden, men her er der skabt en moderne og gennemført familiebolig, hvor husets historie og personlighed møder en nutidig indretning og flotte materialevvalg. Boligen udgør hele 166 m².

Allerede i entréen får I en fornemmelse af stilen. Her mødes de lyse flader og flotte gulve af den åbne trappe med trin i træ – en løsning, der både giver karakter og understreger husets lette og moderne udtryk.

Og herfra bliver det faktisk kun bedre.

Et hjem, der er istandsat med hjertet

Når man bevæger sig gennem huset, får man hurtigt fornemmelsen af, at det her ikke er en bolig, der bare er blevet gjort i stand for at se godt ud.

Her har en familie skabt deres hjem.

Der er renoveret og istandsat med blik for både kvalitet, funktion og de små detaljer, der får rummene til at hænge sammen. Materialer, farver og løsninger er valgt med omtanke, og den røde tråd følger jer gennem huset – fra køkken og badeværelse til gulve, trappe og de mange fine detaljer.

Det føles ikke som et hus, hvor man har valgt den hurtigste løsning. Tværtimod fornemmer man, at der er blevet renoveret med hjertet og med ønsket om at skabe gode rammer for familiens eget liv.

Og måske er det netop derfor, huset føles så rart, når man træder indenfor. Det er moderne og lækkert – men stadig varmt, personligt og hjemligt.

Det er ikke et hus, der er gjort klar til salg. Det er et hjem, der er blevet skabt til at bo i.

Køkken/alrum og stue – her er der kræset for detaljerne

Det store køkken/alrum er et af husets absolutte højdepunkter. Det mørke, grebsfrie køkken står flot mod de lyse og varme nuancer, mens de flotte klinker, bordpladerne og armaturet i varm metalnuance fuldender udtrykket.

Her er masser af bord- og skabsplads, god plads omkring madlavningen og samtidig rum til det lange spisebord.

Det er med andre ord et køkken/alrum, der både fungerer mandag morgen med madpakker på samlebånd og lørdag aften med venner og familie omkring bordet.

Videre i opholdsrummene fortsætter det lyse og indbydende udtryk med smukke trægulve. Store vinduespartier og dobbeltdøre mod haven lukker dagslyset ind og skaber en skøn forbindelse mellem inde og ude, mens brændeovnen tilfører varme og hygge til det moderne udtryk.

Det er netop kombinationen, der fungerer så godt her: rene linjer og moderne materialer – uden at hjemmet bliver køligt eller upersonligt.

Badeværelset følger samme stil

Også badeværelset er værd at dvæle lidt ved.

Her fortsætter den gennemførte stil med store, lyse flader, en rummelig bruseniche med glas-afskærmning, moderne inventar og igen de varme metaltoner ved armatur og bruser.

Det er enkelt, stilrent og lækkert – og endnu et eksempel på, at der er tænkt over helheden.

Fire værelser ovenpå – og et ekstra rum i stueplan

Førstesalen giver familien hele fire værelser samt et ekstra toilet.

Særligt det store soveværelse skiller sig ud. Det store vinduesparti mod haven giver masser af dagslys og udsigt til de grønne omgivelser, mens trægulvet og loftets form giver rummet karakter.

I stueplan får I derudover endnu et rum. Det er et gennemgangsværelse og derfor ikke nødvendigvis det oplagte børneværelse – men til gengæld er det perfekt som hjemmekontor, lektierum, gamer-rum eller legerum til de mindste.

Det giver huset en fleksibilitet, som er guld værd for den store familie: Fire regulære værelser ovenpå – og stadig mulighed for arbejdsplads eller et ekstra værelse nedenunder.

Her er plads til familielivet

Og måske er det i virkeligheden dét, man mærker mest ved Kraghave Møllevej 39:

Her er plads til at være familie – også når familien fylder lidt.

Og når sommeren kommer, kan dørene slås op, så livet flytter direkte videre ud på terrassen og i den store, etablerede have.

Her kan man næsten allerede se skoletaskerne i entréen, madpakkerne på køkkenbordet, trampolinen i haven og de lange sommeraftener på terrassen.

Omkring huset er der skabt flere hyggelige terrassemiljøer med plads til både spisebord, lounge og solseng, og de store træer og den grønne beplantning giver haven den stemning, som kun kommer med tiden.

Adresse: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026

Her behøver I ikke vente ti år på, at haven begynder at føles som en rigtig have.

Og så er der lige energien ...

Huset er elopvarmet – men her skal man lige have hele historien med.

Boligen opvarmes med en kombination af elvarme, gulvvarme og varmepumpe, og på taget ligger et stort solcelleanlæg med batteri-pakke. Huset har **Energimærke C!** og familien bruger langt mindre på varmeudgiften end tilsvarende huse med fjernvarme!

Måske er det netop det bedste fra to verdener

For på Kraghave Møllevej 39 får I meget af det, der får familier til at kigge mod de nyere boliger: et lækkert køkken, et flot badeværelse, gode materialevalg, masser af plads og et hjem, der er lige til at flytte ind i.

Men I får også alt det, der ikke bare kan bestilles sammen med et nyt hus. Sjælen. Historien. De store træer. Den etablerede have. Og følelsen af et hjem, der allerede er blevet elsket og passet på.

Her har en familie skabt nogle virkelig gode rammer for deres familieliv. Nu er tiden kommet til, at en ny familie kan flytte ind og gøre dem til deres egne.

Så hvis I leder efter familiens næste hjem i Nordbyskolens område – og gerne vil have plads, kvalitet og noget med lidt mere personlighed end det klassiske nybyg – så kom over på den anden side af vejen.

Kraghave Møllevej 39 skal opleves.

Adresse: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026



Entré



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum

Adresse: Kraghave Møllevvej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026



Køkken-alrum med udgang til terrasse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse (stueplan)



Bryggers med egen indgang



Repos

Adresse: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

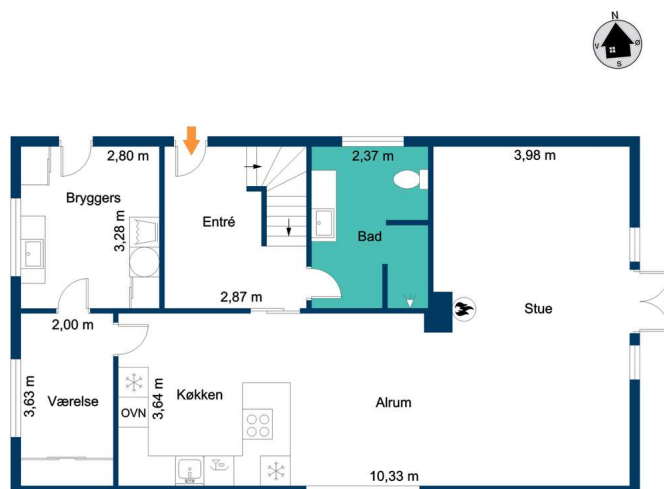


Terrasse

Adresse: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

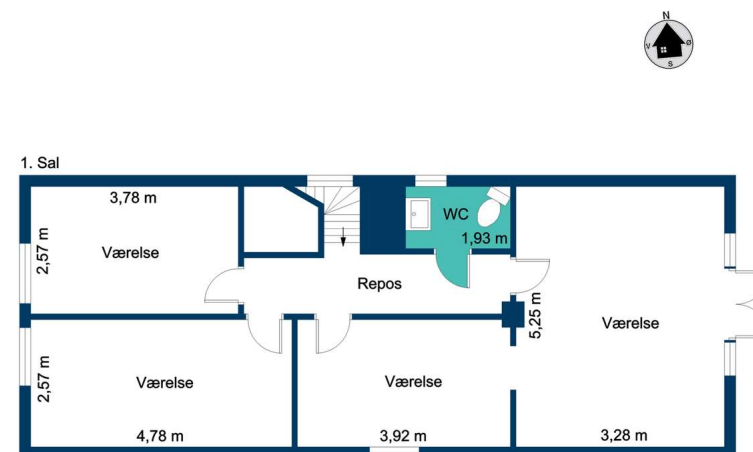
Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kraghave Møllevvej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

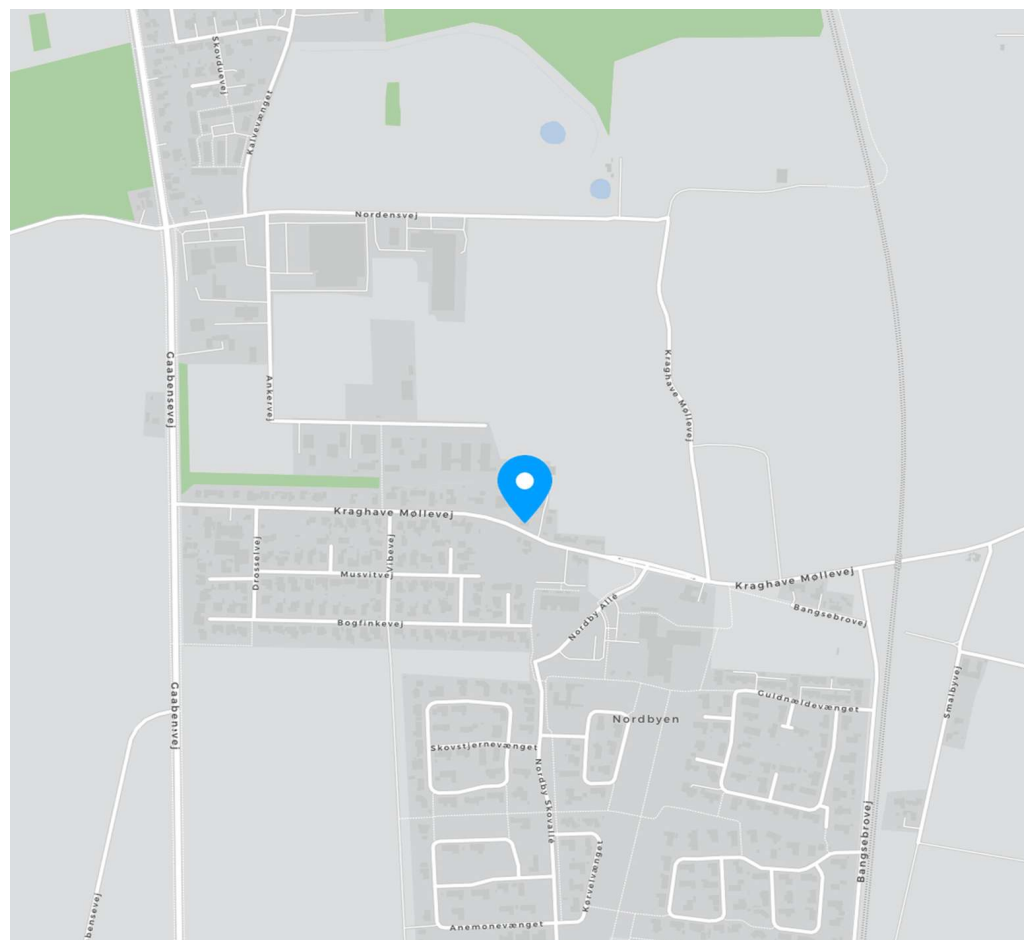
Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 10d Øverup By, Tingsted
BFE-nr.: 3123290
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1892/1980

Arealer**

Grundareal: 1.170 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 24 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.238.000
Grundværdi: 501.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 990.400
Grundlag for grundskyld: 400.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan NYKF B32 - Boligområde Nordbyen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Blomberg), Ovn (Bosch), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Silverline), Vinkøleskab (Thermex), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Elladestander

Sælger oplyser at der er installeret elladestander på ejendommen. Det oplyses endvidere at den medfølger i handlen.

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-/årsopgørelsen. 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 8.222 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser følgende: i 2025 lyder elregningen på kr. 16.401,- dette er inkl. opvarmning af ejendommen, samt husholdningsstrøm samt opladning af elbiler!
De oplyser at der ca er brugt 6000,- til brænde.
Sælger oplyser derudover, at der er modtaget kr. 2.435,- i overskudsproduktion fra solcelleanlægget i i 2025.

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 C



Adresse: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
 Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.051	Kontantpris	kr. 2.795.000
Grundskyld	kr.	6.373	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.650
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Husforsikring	kr.	4.826	I alt	kr. 2.823.067
Skorstensfejer ansl.	kr.	700	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	
Bidragssopgørelse ansl.	kr.	250		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.958		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.800 md. / 189.595 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.597 md. / 151.163 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kraghave Møllevej 39, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003157
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 01.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.217.500

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.