

REAL



Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	214
Kontantpris	595.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.544	Grund m2	2.006
Byggeår/ombygget	1877/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **6002921**

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: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse:

Passet på med kærlighed – flexbolig med naturen som nabo!

Bindingsværksidyl mellem Nysted og Saksøbing – masser af plads, natur og fleksible muligheder

Leder I efter et ferieparadis tæt på skøn natur og hyggelige Nysted – men uden at være midt i turistmylderet ved Marielyst? Så må I se Musse Gade 13. Her får I en stemningsfuld bindingsværksejendom med stråtag, beliggende i rolige omgivelser og med ca. 10 minutters kørsel til motorvejen. Ejendommen kan ovenikøbet anvendes som flexbolig, for her er ingen bopælspligt.

Huset kort fortalt

Huset er opført i 1877, senere om-/tilbygget i 1997, og taget er strå fra 2003 – klassisk, hyggelig ramme om hverdage og weekender. I får hele 214 m² beboelse i ét plan, mens 1. salen står uudnyttet og kan drømme-udvikles efter behov. Energimærket er C, hvilket er en sjælden gevinst i et hus med denne charme.

Planløsningen er både rummelig og fleksibel: entré/gang til spise-stue og stort køkken i lyse elementer, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her er plads til det store sofa- og spisebordsliv – og en brændeovn til hyggen på kølige aftener. Fra køkken/stue er der udgang til terrasse og en skøn udestue på ca. 25 m², så sommeren kan trækkes helt ind i boligen.

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: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025

I får også et praktisk bryggers, et stort værelse samt et mindre værelse/walk-in. Badeværelset er under renovering – det færdiggør I selv, så I kan sætte jeres helt eget præg. Og via stuen går I til en tilbygning med gang, fire ekstra værelser og et lyst toilet. Med andre ord: masser af rum at lege med – til familie, gæster, hjemmearbejde eller udlejning.

Opvarmningen er både behagelig og økonomisk med varmepumpe og jordvarme (plus brændeovnen til stemningen). Det hele suppleres af 2-lags energi-/termoruder.

Grunden og naturen

Grunden er på 2.006 m² med græs, træer og buske – her er plads til boldspil, bål og stille morgener med fuglesang. Der følger desuden et ældre udhus på ca. 34 m². Og vil I ud, ligger Døllefeld-Musse Naturpark i gåafstand; et stort, vildt naturområde med oplevelser, søer og shelters – naturen er kort sagt jeres nærmeste nabo.

Til jer, der overvejer udlejning (Airbnb m.m.)

Her er rammerne på plads: mange værelser, god adgang, lækre naturoplevelser tæt på og Nysteds stemning inden for kort kørsel. Overvej en enkel "gæsteafdeling" i tilbygningen og en smartlås/nøgleboks for nem ind- og udtjekning – så er I flyvende i feriesæsonen.

Til jer fra København

Drømmer I om jeres eget, billige fristed, hvor weekenden begynder med frisk luft og ro – og ikke med kø og menneskemylder? Her parkerer I bilen, tænder op i ovnen og går en tur i naturparken. I kan være sociale, når I vil – og helt jer selv, når I trænger.

Hverdagspraktikken

Flexbolig uden bopælspligt – perfekt til fritidsbrug eller delt hverdag/weekend.

Energi & varme: varmepumpe, jordvarme og brændeovn; energimærke C.

Arealer: 214 m² bolig i ét plan + uudnyttet 1. sal; udestue ca. 25 m²; udhus ca. 34 m²; grund 2.006 m².

Ejerhistorie – et hjem passet på med hjertet

Det her er et hus, der har været elsket. De nuværende ejere – nogle af de skønneste mennesker – flytter nu tættere på børn og børnebørn og sender huset videre med god energi og mange gode stunder i væggene. Det kan mærkes!

Musse Gade 13 er til jer, der vil have *både* og: landsbystemning og natur lige udenfor, Nysted tæt på, fleksibel rumfordeling og fine driftsrammer – samt muligheden for at bruge huset som fleksibelt fritidssted eller kombinere med udlejning. Kom, se og mærk roen.

Adresse: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025



Køkken



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025



Soveværelse



Toilet



Kontor



Ejendommen



Område



Område

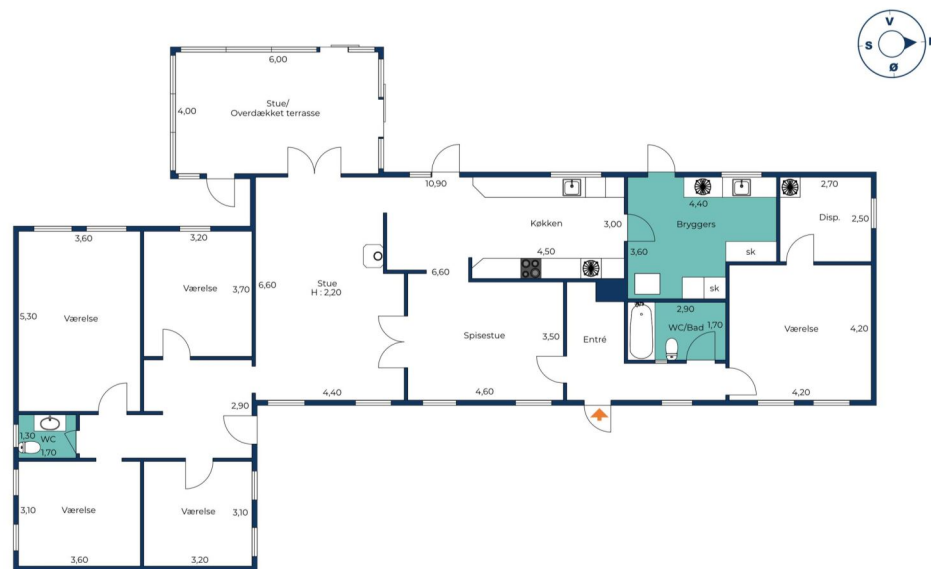
Adresse: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted

Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921

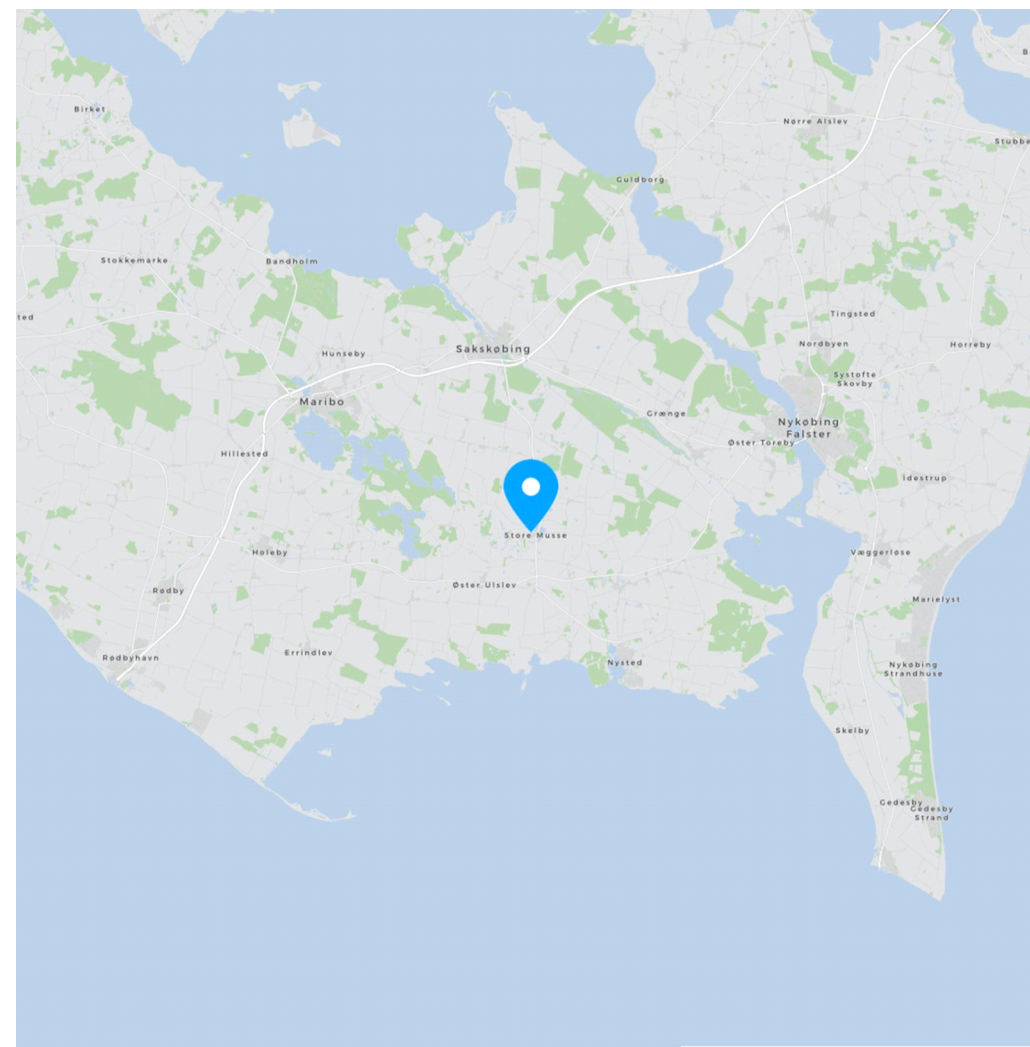
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	2 a St. Musse By, Musse m.fl.
BFE-nr.:	3083475
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Døllefjelde Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Jordvarme anlæg
Opført/ombygget år:	1877/1997

Arealer*

Grundareal:	2.006 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Udhus:	34 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:	855.000 kr.
Grundværdi:	169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	684.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	135.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte Thermex, komfur Siemens, opvaskemaskine Asko, køleskab Siemens, ovn Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

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 boligskatte 2025)

Ejendomsværdi: 855.000 kr.

Grundværdi: 169.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 684.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Grundlag for grundskyld: 135.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.014 Forbrug: 7.553,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme anlæg
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Årligt varmemeforbrug er inkl. husholdningsstrøm for hele 2024.

Bygningen opvarmes med en varmepumpe af mærket Vaillant geoTHERM eksklusiv VWS 102/2.
Varmepumpen udvinder energi gennem nedgravede jordvarmeslanger, der via jordvarmepumpen veksler energien om til både rumopvarmning og varmt brugsvand. Selve varmepumpeenheten er placeret i bryggers.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.488	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Husforsikring	kr.	8.227	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Skorstensfejning ansl.	kr.	661	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	5.450
Røttemekæmpelse 2025	kr.	242	I alt	kr.	612.868
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758			
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	2.150	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 18.526

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.203 md./ 38.436 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.579 md./ 30.950 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: 24.11.2025
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: Musse Gade 13, Musse, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 6002921
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 24.11.2025

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/2,5% Obligationslån	Obligationslån	361.002	361.002	341.223	DKK	2,5	25.843	20,00	3,96	5.796		Nej	
Nykredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	324.828	324.828	307.306	DKK	2,5	23.293	20,00	3,97			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.