



Vesternæsvej 60 4900 Nakskov

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	10.895 kr.
Netto	8.636 kr.
Ejerudgift (md)	1.457 kr.
Boligareal	267 m ²
Udhus	96 m ²
Grundareal	6.061 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1907/1980
Sagsnummer	4900279
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Stort albuerum og fantastisk vandudsigt!

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: Vesternæsvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900279
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 16.04.2026



Velkommen til Vesternæsvej 60 i skønne, landlige omgivelser med store vidder, højt til himlen, havudsigt og kig over åbne marker. Her bor du kun 1,3 km fra sydkysten og 3 km fra Albuen Strand – et paradys for vind- og kitesurfere, lystfiskere og naturelskere med rigt fugleliv ved Nakskov Fjord. Langø med charmerende havnemiljø og anerkendt spisested ligger blot 6,5 km væk.

Ejendommen ligger på en stor, vedligeholdelsesnem og økologisk passet grund med frugthave med æble- og blommetræer, køkkenhave med krydderurter i højbede samt drivhus. Haven kan nydes fra flere terrasser med mulighed for både sol, skygge og læ også fra den store udestue/orangeri, der forbinder hovedhus og udbygning med stort værksted og godt fyrrum. Hertil kommer et udhus (tidligere carport), som anvendes til opbevaring, men nemt kan indrettes som garage.

Boligen byder på en charmerende entré med indbyggede skabe og trappe til 1. sal. I stueplan findes to rummelige stuer med fleksible indretningsmuligheder, stort åbent køkken/alrum i landkøkkenstil med opvarmet klinkergulv samt et rummeligt bryggers med vaskeafsnit, gulvvarme og udgang til lukket terrasse. Herfra er der adgang til flisebadeværelse med bruseniche og gulvvarme samt endnu et moderniseret badeværelse.

1 salen er indrettet med stor hyggestue, hvorfra der er en fantastisk udsigt til vandet. Derudover et charmerende soveværelse samt udgang til stort uudnyttet loftrum med muligheder.

Ejendommen opvarmes med luft til vand varmepumpe, der sammen med ejendommens høje isoleringsniveau sikrer en optimal varmeøkonomi. Derudover er der installeret 6 kW solcelleanlæg, som mindsker forbrugsudgifterne til EL, ligesom ejendommen også allerede er separatkloakeret og har fået fibernet indlagt.

En fantastisk og unik ejendom – perfekt som helårsbolig eller flexbolig uden bopælsliat til fridaae. weekender oa ferier på landet.

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: Karsten Sønderhøj

Adresse: Vesternæsvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900279
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 6a Vesternæs By, Kappel
BFE-nr.: 8487257
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1907/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 711.000
Grundværdi: 180.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 568.800
Grundlag for grundskyld: 144.000

Arealer**

Grundareal: 6.061 m²
Boligareal i alt: 267 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 35 m²
Udhus: 57 m²
Udhus: 39 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed.pdf

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade, Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte, Køleskab (Samsung), Fryser (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vesternæsvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900279
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug: 6.760 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger brugte i 2025 7.692,83 kWh EL til både opvarmning og forbrug, og ved et varmemeforbrug på ca. 4.000 kWh. og en egenproduktion på 5.409 kWh fra solcellerne har sælger en nettovarmeudgift på ca. 3.000 kr. for 2025.

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Konsekvensområde for tekniske anlæg:
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 25-02-26, så er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg.

Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 25-02-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 046_0 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring af dette til "Separatkloakeret" med planlagt ikrafttrædelse i 2031. Ejendommene er derudover underlagt rensklasse "SO".

De aktuelle afløbsforhold for ejendommen er "Separatkloakeret: Spildevand".

Sælgers forsikring:

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

Foreløbige ejendomsskatter:

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.

Adresse: Vesternæsvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900279
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 16.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.901	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	8.015	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	301	I alt	kr.	2.029.234
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.480		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.636 md. / 103.634 år v/27,53 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Adresse: Vesternæsvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900279
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 16.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:







EF>**IT**

Vejledende tegning uden ansvar

