



Næsby Strandvej 9 4900 Nakskov

Pris	399.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.235 kr.
Netto	1.771 kr.
Ejerudgift (md)	1.249 kr.
Boligareal	148 m ²
Garage	24 m ²
Udhus	30 m ²
Grundareal	1.140 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1910/1979
Sagsnummer	4900310
Ejendomstype	Villa
Energimærke	G

Mulighedernes flexbolig nær Næsby Strand!

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: Næsby Strandvej 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900310
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 08.05.2026



'Hist, hvor vejen slår en bugt', ligger denne charmerende landejendom, der efter 57 års ejertid nu er klar til sine nye købere, og dermed nye oplevelser og minder.

Ejendommen ligger attraktivt med udsigt til skov og åbne marker, ligesom der alene er 2 km. til Næsby Strand med badebro, hvis en dukkert kalder på en varm sommerdag, eller hvis den friskfangede ørred skal hjem og fuldende en hyggelig grillaften. Det kilometerlange dige er oplagt til både gå-, løbe- og cykelture, ligesom den nærliggende Vindeholme Skov indbyder til naturoplevelser. Derudover er der bare 4 km. til landsbyen Vestenskov med lokal købmand, ligesom der kun er 9 km. til handelsbyen Nakskov.

Til ejendommen hører en rummelig garage samt et godt muret udhus med flere disponible rum, der bl.a. har været benyttet som viktualierum, men også er oplagt værksted. Derudover en nem anlagt grund med flere frugttræer, hvorfra der næsten i hvilken retning er en flot udsigt.

Ejendommen er indrettet med en hovedentré. Herfra er der adgang til den store rummelige stue, hvor der er installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. I sammenhæng med stuen ligger det store klassiske spisekøkken med god spisekrog, hvor der gennem tiderne er lavet rigtig god mad. Tilstødende spisestue, der også kan fungere som værelse. Derudover et godt værelse samt yderligere et kammer. Fra køkkenet er der adgang til stort bryggers med vaskeafsnit og nyere Baxi oliefyrt. Herfra er der adgang til flisebadeværelse med toilet, håndvask og brusekabine, ligesom der både er adgang til 1. salen og udgang til haven.

1. salen er indrettet med repos og 2 værelser, foruden et uudnyttet loftrum.

En oplagt ejendom for familien, der søger en flexbolig uden bopælspligt, med mulighed for at sætte sit eget præg og gøre boligen til et drømmested ikke bare til ferier. men også fridaae oa forlænaende weekender!

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: Næsby Strandvej 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900310
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 9b Næsby By, Vestenskov
BFE-nr.: 3114713
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1910/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 372.000
Grundværdi: 109.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 297.600
Grundlag for grundskyld: 87.200

Arealer**

Grundareal: 1.140 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 30 m²
Garage: 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Komfur, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Næsby Strandvej 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900310
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn

Brændeovnen er fra før 2003 og skal derfor skiftes ved ejerskifte.

Flexboligtilladelse

Der er aktuelt registreret flexbolig på ejendommen.

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 83.400 Forbrug: 4.554 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmeforbrug udgør ca. 12.000 kr. til fyringsolie samt 10 skovrummeter bøgetræsbrænde med en anslået værdi på 8.000-10.000 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

Sælgers forsikring:

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

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 salgsoptstillingens 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 G

Adresse: Næsby Strandvej 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900310
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.518	Kontantpris	kr.	399.000
Grundskyld	kr.	1.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Rottebekæmpelse 2025	kr.	217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	7.159	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	416.317
Skorstensfejning	kr.	821			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.990		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.235 md. / 26.819 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.771 md. / 21.252 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Næsby Strandvej 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900310
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen







