



Flot og rummelig murer mestervilla

Rosmarksvej 8 4900 Nakskov

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	7.073 kr.
Netto	5.504 kr.
Ejerudgift (md)	1.546 kr.
Boligareal	245 m ²
Kælderareal	110 m ²
Udhus	32 m ²
Grundareal	1.230 m ²
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1935/1970
Sagsnummer	4900348
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

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: Rosmarksvej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900348
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 23.10.2026



Ejendommen ligger attraktivt med udsigt til skov og åbne marker, ligesom der alene er 3,4 km. til Næsby Strand og 3,5 km. til landsbyen Vestenskov med lokal købmand, ligesom der kun er 9 km. til handelsbyen Nakskov.

Til ejendommen hører en skønt anlagt have, hvor der både er plads til leg og fysisk udfoldelse, men samtidig også en prydhave med drivhus, ja en oase af planteliv, der kan nydes fra flere åbne terrasser, men også fra den store lukkede terrasse, hvor der også er etableret udekøkken. Det tidligere udhus og garage er omdannet til isoleret gildesal med pilleovn og egen bar samt tilstødende opbevaringsrum. Derudover stort værksted i tidligere kølecontainer.

Ejendommen er indrettet med en stor møblerbar entré, hvorfra der er adgang til det store åbne køkken/alrum med rigtig god plads. Tidligere var der adgang herfra til den hyggelige dagligstue til afslapning, hvor karnappen skaber et fantastisk lysindfald, ligesom der herfra også er nedgang til kælderen. Nydeligt gæstetoilet med håndvask. Stor baggang med tilstøden- de disponibelt opbevaringsrum, ligesom der er udgang til både indkørsel, den lukkede terrasse og baghuset.

1. salen er indrettet med mindre fordelingsgang. Hele 4 soveværelser, hvoraf de 2 værelser oprindeligt har været ét stort. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche samt gulvvarme.

Utrolig brugbar og rummelig kælder. Denne er indrettet med hyggestue med installeret brændeovn. 2 rigtig gode disponible rum/gæsteværelser, hvoraf det ene har skabsvæg. Derudover fyrrum og depotrum til opbevaring.

Ejendommen opvarmes via centralvarmeanlæg med nyt pillefyr og suppleret med brænde- og pilleovn, der sammen med det høje isoleringsniveau sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi.

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: Rosmarksvej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900348
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 7g Knubbeløkke By, Kappel
BFE-nr.: 3110304
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1935/1970

Arealer**

Grundareal: 1.230 m²
Boligareal i alt: 245 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 110 m²
Udhus: 32 m²
Drivhus: 11 m²
Fritliggende udestue: 29 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 562.000
Grundværdi: 104.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 449.600
Grundlag for grundskyld: 83.200

** 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):

Ovn (Ikea), Ovn (Ikea), Emhætte (Ikea), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Wasco), Gaskomfur (Smeg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 23.10.2026

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

Adresse: Rosmarksvej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900348
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.293	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Husforsikring	kr.	10.224	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Rottebekæmpelse	kr.	281	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	1.223.209
Skorstensfejning, anslået	kr.	550			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.554		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.073 md. / 84.878 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.504 md. / 66.048 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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.

Adresse: Rosmarksvej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900348
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 23.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 992.600

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen







