



Oplagt for den pladskrævende børnefamilie!

Wiboltsvej 22

4900 Nakskov

PRIS	1.395.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSBL. EGERUDGIFT	7.414
NETTO EKSBL. EGERUDGIFT	5.937
EGERUDGIFT (MD.)	1.374
BOLIGAREAL	212 m²
CARPORT	17 m²
UDHUS	22 m²
GRUNDAREAL	991 m²
VÆRELSE	7
BYGGEÅR	1933/1974
SAGSNUMMER	4900101
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Wiboltsvej 22 i Nakskov.

Den rummelige rødstensejendom er løbende istandsat, og fremstår således i en både god og moderniseret stand, og dermed indflytningsklar for en ny børnefamilie, der har behov for pladsen og hele 6 værelser. Ejendommen er centralt beliggende i forhold til alle dagligdagens gøremål, hvad enten der er tale om muligheden for daginstitution, skole, indkøb, transport, foreningslivet eller hele den indre og havemiljøet, hvis enten behovet er lidt frisk luft på en gåtur, eller hunden skal luftes. Derudover er der alene 2,5 km. til Hestehovedet med badestrand og vandsportsmiljø, lystbådehavn og restaurant.

Til ejendommen hører en god muret carport, samt ligeledes et dejligt stort muret udhus, der er oplagt til værksted og opbevaring. Derudover en charmerende og nydelig anlagt vestvendt have med flere frugttræer, fiskebassin og bålsted samt stor flisebelagt terrasse, der indbyder til socialt samvær med børnene, familie og venner.

Ejendommen er indrettet med en rummelig og præsentabel entré med god trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til den store lyse vinkelstue, hvor der er plads til både stor spiseafdeling og sofagruppe. I forlængelse af stuen ligger det nydelige køkken med god spisekrog, men også med mulighed for at åbne mod stuen, hvis drømmen er et åbent køkken. 2 rigtig gode værelser, hvoraf det ene benyttes som walk-in-closet. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Stort bryggers med rigtig god plads til vaskeafdeling og tilstødende disponibelt opbevarings-/teknikrum, samt udgang til haven. 1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. Stort soveværelse med udgang til den vestvendte altan/svalegang, hvor solnedgangene kan nydes fra 1. parket. Derudover 3 gode børneværelser, samt et særskilt toiletrum med vaskeafsnit.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi.

En oplagt ejendom for den pladskrævende familie, der drømmer om hele 6 værelser samt en central beliggenhed nær alle hverdagens gøremål!

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: Wibolttsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025



Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025



Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

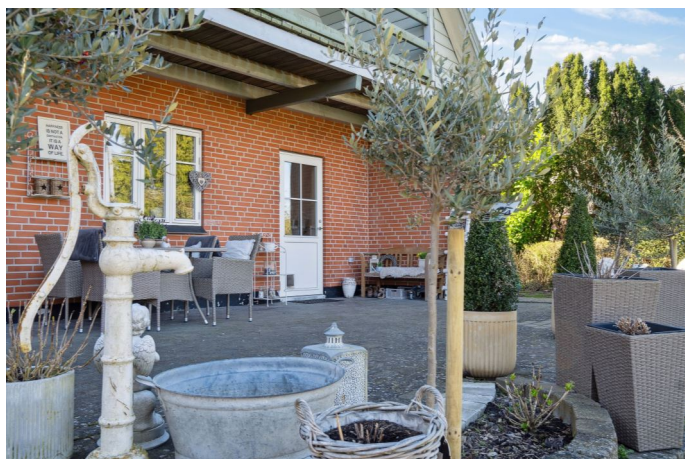
Dato: 09.10.2025



Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025



Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

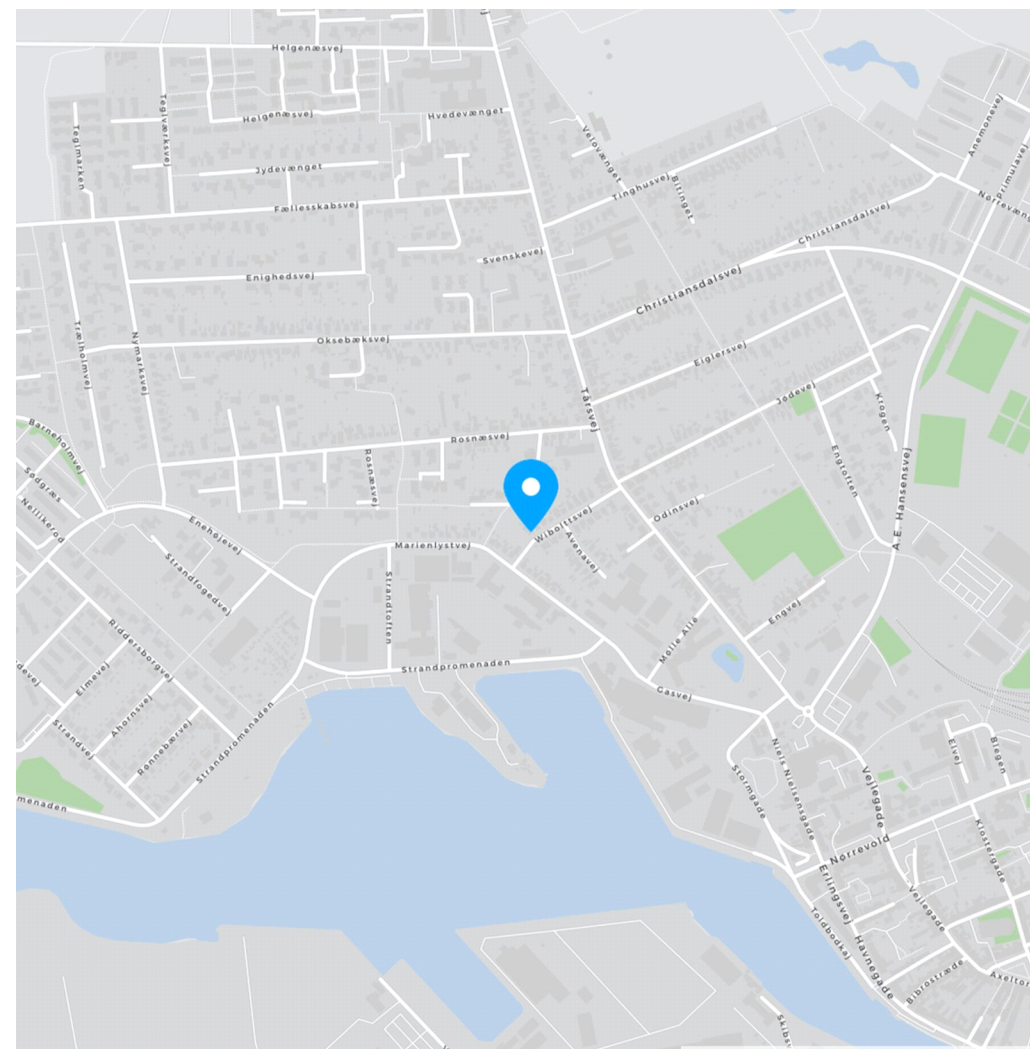
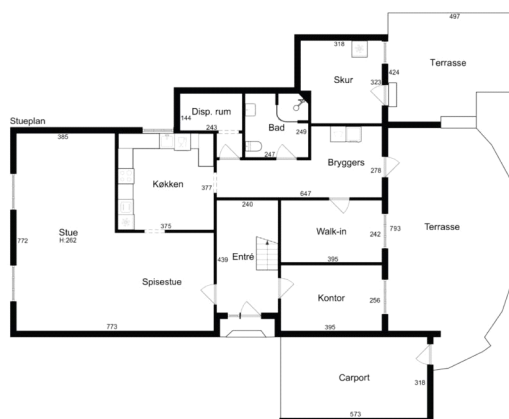
Dato: 09.10.2025



Adresse: Wibolttsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025



Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	33 i Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5420068
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1933/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	723.000 kr.
Grundværdi:	142.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	578.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	113.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	991 m ²
Boligareal i alt:	212 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²
Udhus:	22 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1989 lbnr. 4002-32 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme Filnavn: 32_F_176

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)
- kommuneplanramme: "Boligområde ved Oksebæksvej i Nakskov" med plannummer "367-B20".

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/35#/>

Nr. 1 lyst d. 12.06.1989 lbnr. 4002-32 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme Filnavn: 32_F_176

Nr. 1 lyst d. 12.06.1989 lbnr. 4002-32 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme Filnavn: 32_F_176

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, kogeplade, emhætte, ovne og opvaskemaskine mærke Blomberg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Jf. ejendomsdatabaserapporten fra den 03-04-25, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

Jf. ejendomsdatabaserapporten fra d. 03-04-25, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentlig kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 230_0 "Fælleskloakeret" (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 230_1 "Fælleskloakeret" (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenset. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenset.

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 i 2024.

Udgift kr.: 23.935 Forbrug: 39.270,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers aktuelle varmeforbrug for 2024 svarede til 16.303,49 kr.

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 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 D.

Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Renovation, grundtakstkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
2.950
1.977
7.596
205
3.758Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til berigtigelse, anslåetkr.
kr.
kr.
kr.
kr.1.395.000
14.250
10.250
5.000
1.424.500

I alt

Ejerudgift i alt 1 år

16.485

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.414 md./ 88.967 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.937 md./ 71.244 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 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: 09.10.2025
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.

Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 09.10.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

BOLIG by K

Tømmergade 8
4900 Nakskov

Telefon: 96300000
E-mail: nakskov@boligbyk.dk
Hjemmeside: www.boligbyk.dk

Åbningstider:

Mandag	10:00-16:00
Tirsdag	10:00-16:00
Onsdag	10:00-16:00
Torsdag	10:00-16:00
Fredag	10:00-16:00
Lørdag	10:00-12:00 og efter aftale
Søndag	Efter aftale

Karsten Sønderhøj

Indehaver, Ejendomsmægler MDE og Valuar

Mobil: 20242772
E-mail: karsten@boligbyk.dk
