BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Sjælden udbudt murermestervilla!

Winchellsgade 27
4900 Nakskov

Pris	1.595.000 kr.
Udbetaling	80.000 kr.
Brutto	9.002 kr.
Netto	7.137 kr.
Ejerudgift (md)	1.904 kr.
Boligareal	209 m^2
Kælderareal	70 m^2
Carport	24 m^2
Udhus	7 m^2
Grundareal	677 m^2
Værelser	10
Antal plan	3
Byggeår	1913
Sagsnummer	4900368
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Winchellsgade 27, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4900368
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 13.11.2026



Sjælden udbudt murermestervilla med en helt fantastisk atmosfære af klassisk dansk arkitektur.

Ejendommen ligger med udsigt til det grønne rekreative område ved Indrefjorden, der med søer og stisystemer samt naturlegeplads, er oplagt til en skovtur med børnene eller gåtur med hunden. I gåafstand af ejendommen ligger havnemiljøet med spisesteder og bådlauge, foruden hele den indre by.

Til ejendommen hører en carport til bilen, og udhus til haveredskaberne samt en charmerende have med flere solkroge oplagt til at nyde privatlivet og socialt samvær med familien og venner.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med de originale trægulve, den store lofthøjde og smukke trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til de 3 stuer ensuite, der benyttes som henholdsvis TV-stue og hyggestue med brændeovn, samt den store spisestue, hvorfra der udgang til haven. Charmerende køkken med spisekrog og baggang med adgang til gæstetoilettet, men også til kælderen, ligesom der er udgang til haven.

1. salen er indrettet med fordelingsgang. 2 gode soveværelser, der begge har en fantastisk vandudsigt foruden god skabsplads. Omklædningsværelse med indbyggede skabe. Yderligere 2 gode soveværelser, hvoraf det ene har udgang til sydvestvendt altan. Nydeligt flisebadeværelse med håndvask i skabsarrangement og bruseniche samt installation til vaskemaskine. Særskilt toiletrum med håndvask. Derudover er der opgang til 2. salen via trappe, hvor der er indrettet 2 tidligere stuepigeværelser samt et stort uudnyttet loftrum, der oplagt til yderligere værelser, multirum, atelier etc.

Kælderen fremstår tør og dermed anvendelig, og er indrettet med brugbar fordelingsgang og hele 6 disponible rum.

Ejendommen opvarmes via fjernvarme og suppleret med brændeovnen, der 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Winchellsgade 27, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4900368
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	835e Nakskov Bygrunde
BFE-nr.:	5418509
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.118.000
Grundværdi:	176.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	894.400
Grundlag for grundskyld:	140.800

Arealer**

Grundareal:	677 m^2
Boligareal i alt:	209 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m^2
Carport:	24 m^2
Udhus:	7 m^2

** 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
- Nr. 1: 15.09.1919 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 3: 26.11.1987 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 4: 19.04.2001 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer
Kommuneplan 367-C4 - Bymidteområde i Nakskov øst og syd-øst
Lokalplan 367-BP3 - Krøyers Gård
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 (Electrolux), Kogeplade, Emhætte (Voss), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Winchellsgade 27, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4900368
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 33.600 Forbrug: 50.990 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle varmeforbrug i 2025 til fjernvarme var 18.621 kr. svarende til 20.637 kWh. derudover bruges 1 palle briketter til en værdi af ca. 3.795 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Winchellsgade 27, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4900368
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.561
Grundskyld	kr.	2.450
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Det Lollandske Digelag	kr.	403
Rottebekæmpelse	kr.	186
Husforsikring	kr.	11.070
Skorstensfejning	kr.	423
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.851

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.623.865

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.002 md. / 108.019 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.137 md. / 85.642 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Winchellsgade 27, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4900368
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 13.11.2026

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 relakseres 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

Andre forhold af væsentlig betydning
Bevaringsværdi
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen registreret med en bevaringsværdi på 3.

Konsekvensområde for produktionserhverv
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv.

Spildevandsplaner
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 050_3 og 050_2 – separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) uden planlagt ændring. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse "SOP".

Varmeforsyning
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen beliggende i Nakskov Forsyningsområde med fjernvarme fra Lolland Varme A/S. Ejendommen er omfattet af tilslutnings- og forblivelsespligt til den kollektive varmeforsyning.

Områdeklassificering
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet med krav om analyser.

Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



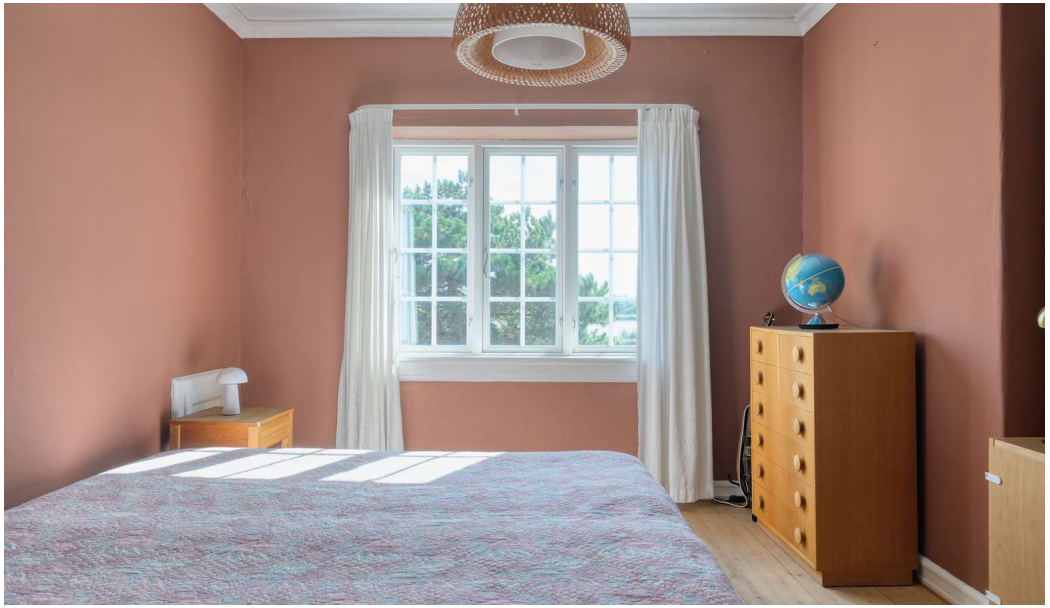






BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00









BOLIG | by K

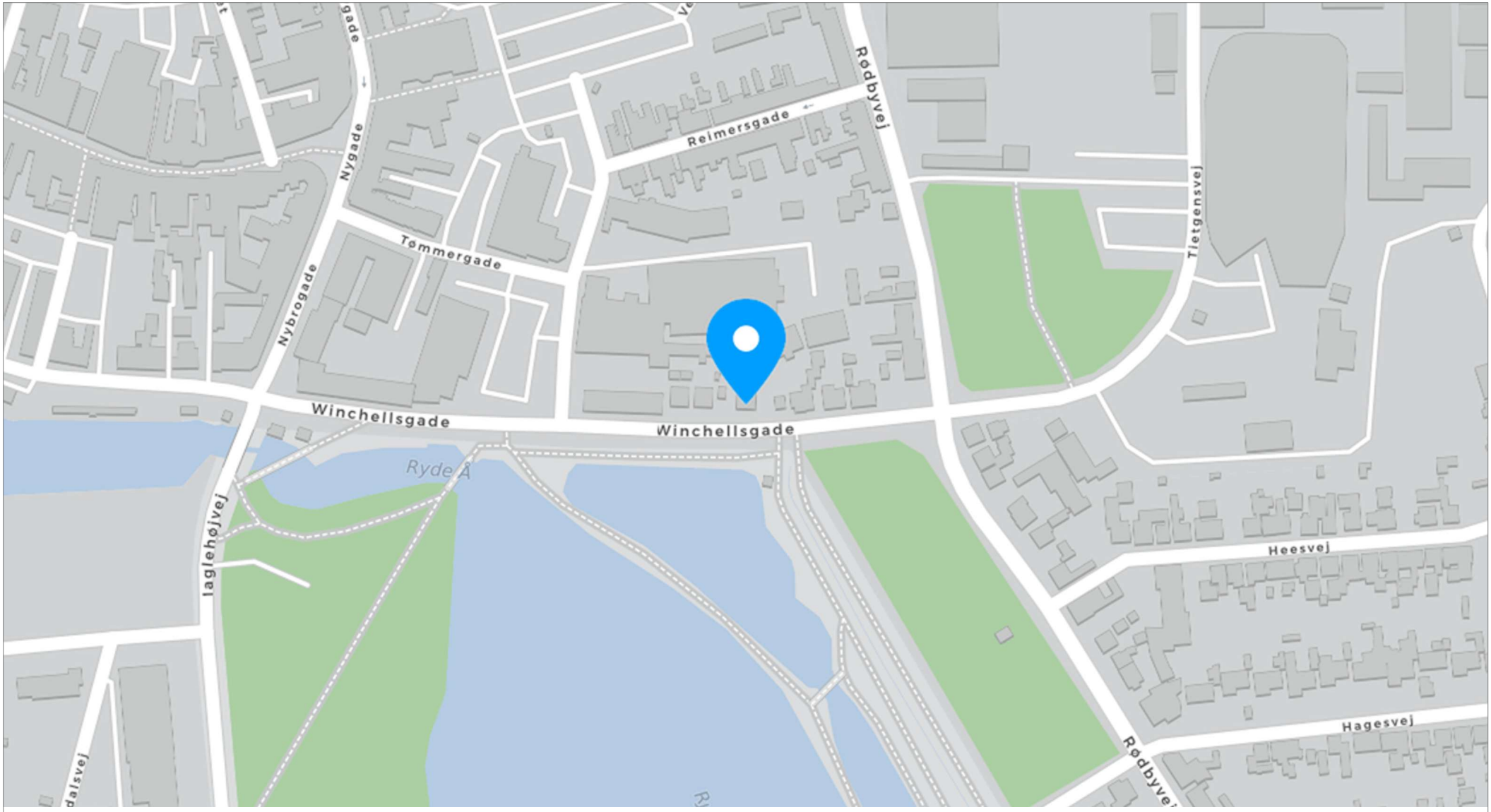
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort