

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: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026



Charmerende rækkehus i hjertet af Nykøbing med skøn lukket have.

Velkommen til dette skønne rækkehus beliggende i hjertet af Nykøbing, hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd. Ejendommen byder på et rummeligt boligareal på 168 kvadratmeter fordelt over to plan samt en kælder på 60 kvadratmeter. Bygget i 1910 og med nyt tag fra år 2000, fremstår huset i en kombination af oprindelig arkitektur og moderne komfort.

Indenfor mødes du af en gennemtænkt indretning, der sikrer masser af plads til hele familien. Den store stue er ideel til hyggelige aftener, mens den åbne forbindelse mellem køkkenet og alrummet skaber et lyst og indbydende miljø med udsigt til haven. På første sal finder du fire værelser, herunder et stort værelse med egen altan, hvorfra du kan nyde en betagende udsigt over byen.

Ejendommen rummer også to badeværelser, en på hver etage for optimal bekvemmelighed samt en praktisk entre og baggang med trappeopgang til første sal. Udendørs venter en lukket sydvendt have fyldt med hygge og flere solterrasser – det perfekte sted at slappe af eller nyde samvær under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret i centrum af Nykøbing nær gågaden på en rolig og hyggelig gade. Her har du nem adgang til byens mange faciliteter samtidig med at du kan trække dig tilbage til din egen oase midt i byen. Derudover er der et udhus for neden på grunden med direkte udgang til parkeringspladsen.

Et byhus med sjæl og mange detaljer med en super dejlig og hyggelig have lige midt i centrum

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: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026



Ejendommen



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Udsigt

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026



Terrasse



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

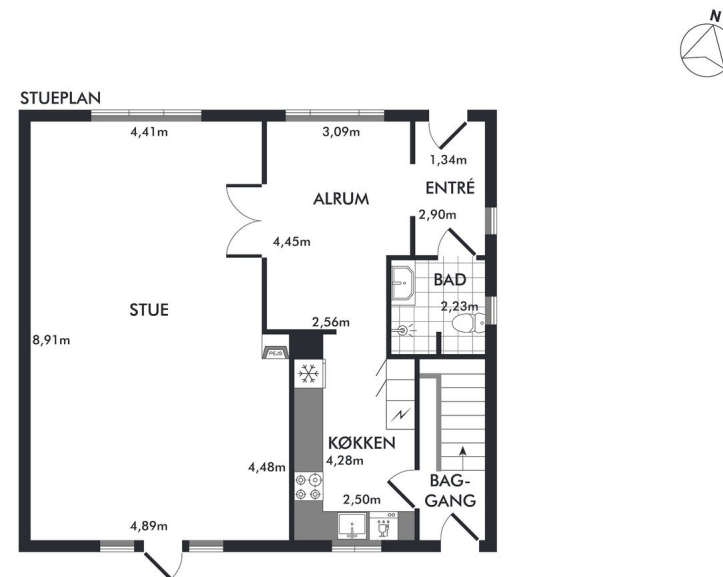
Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



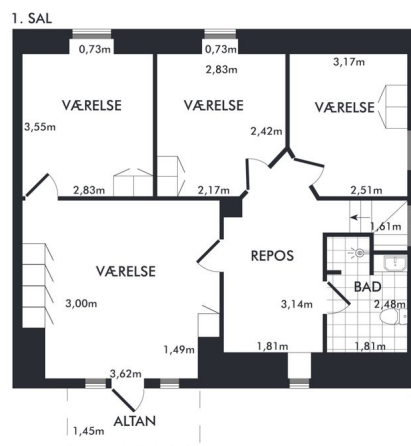
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

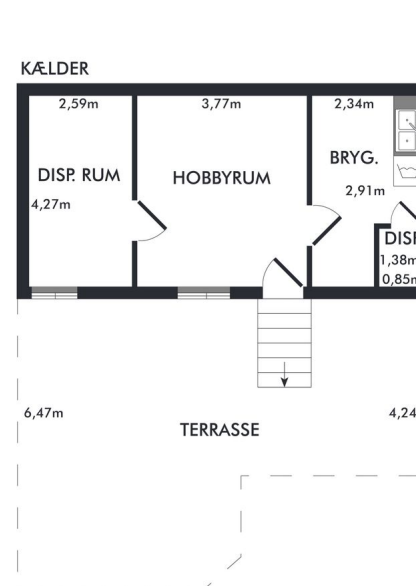
Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	555I Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.:	5564530
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	859.000
Grundværdi:	146.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	687.200
Grundlag for grundskyld:	116.800

Arealer*

Grundareal:	455 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 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: 06.05.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 13.03.1995 - Lokalplan nr. 17.64

Planer

Kommuneplan 17.B.02 - Nykøbing, Nørrebro
Lokalplan 17.64 - Dueholm Kloster

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn skal udskiftes senest et år efter ejerskifte.

Udhus nederst i haven er ikke BBR. reg.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.500 Forbrug: 29 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.505	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	1.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	1.089	I alt	kr.	962.550
Rottebekæmpelse	kr.	58	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.435			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.903		

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: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 31.01.2026

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

Gæld udenfor købesummen: