

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: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026



Villa i god form med en charmerende bolig og have nær Limfjorden

Velkommen til denne dejlige og vedholdte villa, der byder på et boligareal på 143 kvadratmeter. Bygget i 1977 og opdateret med et nyt tegtag i 1995, omfugtet i 2018, løbende udskiftning af træ/alu vinduer og døre. Inddækninger er også blevet fornyet, hvilket sikrer en solid og holdbar bolig.

Indenfor finder du en indbydende bolig med tre rummelige værelser og et gæstetoilet, perfekt til familien eller dem der ønsker ekstra plads. Der er gulvvarme i badeværelse, køkkenen og gæstetoilet.

Den store stue er hjemmets hjerte med sin hyggelige stil, såsom brændeovn, store vinduespartier der lukker masser af naturligt lys ind, samt direkte adgang til en skøn terrasse. Stuen ligger i åben forbindelse med det velindrettede køkken, der giver familien en hverdag med sammen vær og udsigt til en have, der oser af hygge.

Badeværelset fra 2009 fremstår moderne og stilfuldt. Det store bryggers fungerer som grovkøkken og tilbyder rigelig plads til hverdagens gøremål. Boligen præsenterer sig flot med delvis murstensvægge, der tilfører et rustikt touch uden at gå på kompromis med lys og i respekt for villaens oprindelse.

Udenfor venter en velanlagt grund; indkørslen er flisebelagt og fører til en stor carport med hobbyrum. En flisebelagt gang leder dig mod entréen samt terrassen i forhaven. Haven mod syd emmer af hygge med sin terrasseområde, græsplæne samt planter - ideel til afslapning eller leg. Her er tilmed et redskabsskur og ikke mindst et drivhus, hvor den danske sommer kan nydes.

Beliggenheden er intet mindre end vidunderlig, her får du privatliv på grunden samtidig med rolige omgivelser kun få minutters gang fra stranden ved vores skønne Limfjord med gode bademuligheder året rundt. Nordbyen er kendt for sin skønne natur og stadig i cykelafstand til Nykøbings 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: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026



Havehus



Ejendommen



Bryggers



Gang ved bryggers



Værelse



Badeværelse

Adresse: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026



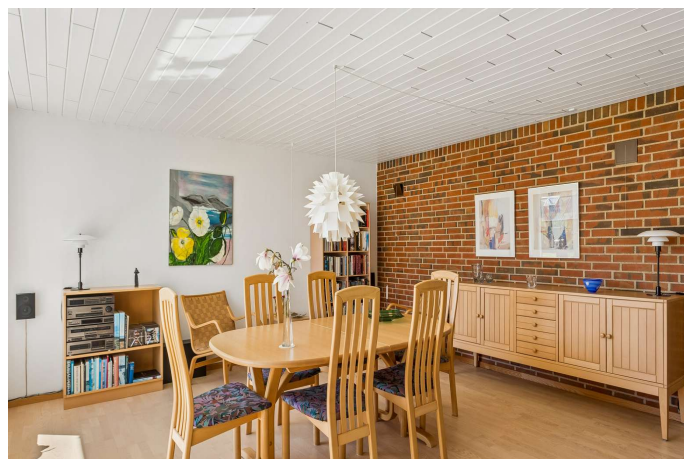
Værelse



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

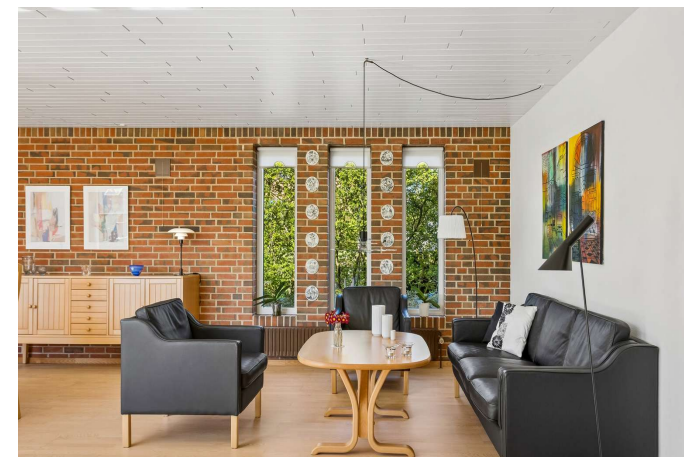
Dato: 29.04.2026



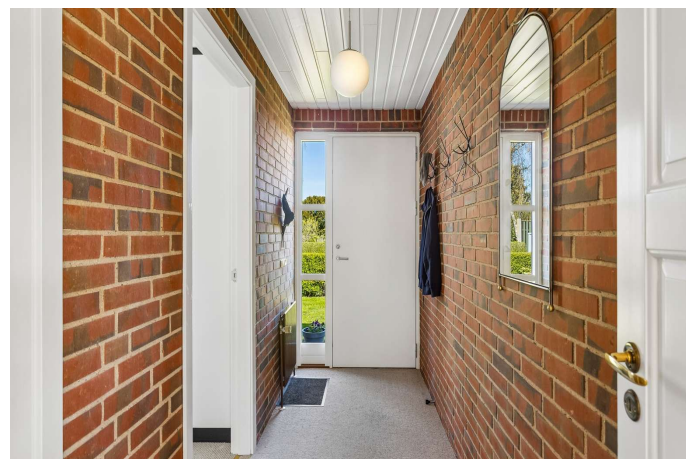
Stue



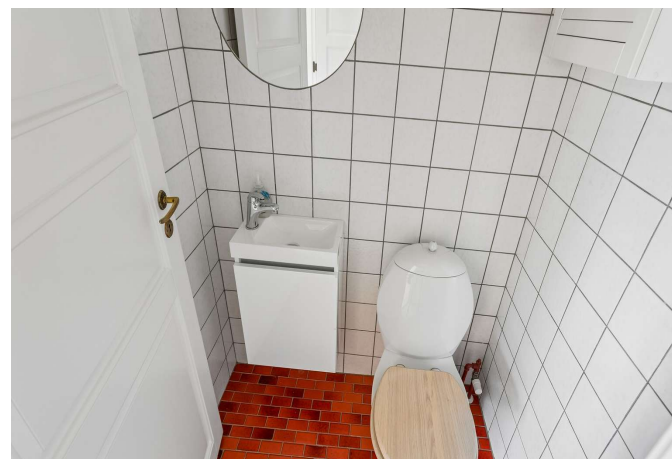
Stue



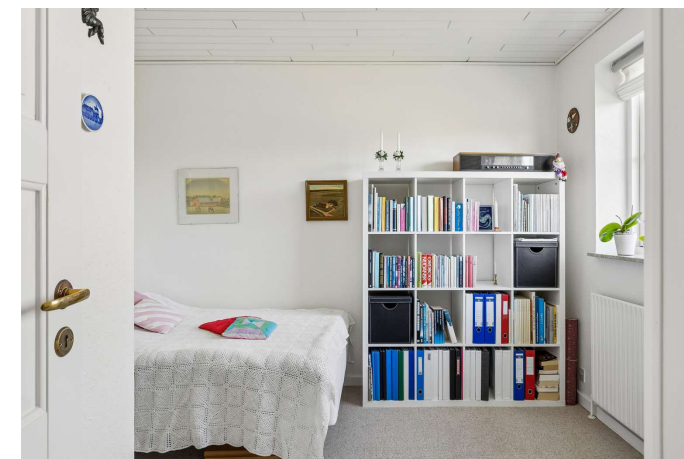
Stue



Entre / gang



Gæstetoilet



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026



Carport



Ejendommen



Havehus



Have



Have



Anja Hensberg

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

Adresse: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 124d Nykøbing M. Markjorder
BFE-nr.: 5565923
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.431.000
Grundværdi: 400.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.144.800
Grundlag for grundskyld: 320.000

Arealer**

Grundareal: 790 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Carport: 38 m²
Drivhus: 10 m²
Udhus: 4 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

- Nr. 1: 28.07.1989 - Lokalplan nr. 17.51

Planer

Kommuneplan 17.B.01 - Nykøbing, boligområde Østre Strand
Lokalplan 17.51 - Boligområde ved Thorsdal og Skjelholm

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.838	Kontantpris	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	4.896	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Ejendomsforsikring	kr.	5.039	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	1.770.417
Skorstensfejer	kr.	1.224	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.651			

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: Louisevej 6, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: louis6
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 29.04.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 580.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen