

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: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026



Skøn beliggende villa med fjordudsigt og tilmed under 100 meter til strand, fjord og grønt område i den naturskønne nordlige del af Nykøbing på rolig vej.

Villaen er fra 1952 og tilbygget i 1983 med en lidt speciel indretning af sine 185 m² bolig med tilhørende skøn udestue på 26 m². Her er entre i åben forbindelse med udestue fra 2016, der både har skydedør til terrasse og den store stue i vinkel med en skøn udsigt. Mellemgang med trappe til 1. sal og med adgang til både badeværelse og et pænt køkken med lyst inventar og plads til spisebord. Herfra er der et gennemgangsværelse / kontor til et værelse med videre gang til bryggers med udgang.

Villaens 1. sal har opgang via en god trappe til en stor stue med en vidunderlig fjordudsigt, som sætter fantasien i gang. Fra stuen er der også et rummeligt værelse. Villaen er på fjernvarme og har energimærke C.

Super skøn beliggende grund med parkering, hyggelig mindre have, terrasse og opgang til endnu en terrasse, hvor der både er adgang til udestue, entre og indgang til bryggers. Fra vejen er der indkørsel til en garage med disp. rum.

Her er mange muligheder, så som bare at bo - også til fritidsbrug, sætte sit eget præg via en renovering eller måske bygge nyt, da beliggenheden er fantastisk.

En dejlig grund beliggende i et meget idyllisk område med strand, fjord, et rigt dyreliv, skøn natur, det hele lige udenfor døren, og tilmed ikke langt fra centrum af Nykøbing, som har meget at byde på.

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

Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Udestue



Udestue



Stue

Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Køkken



Køkken



Gang / Værelse

Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

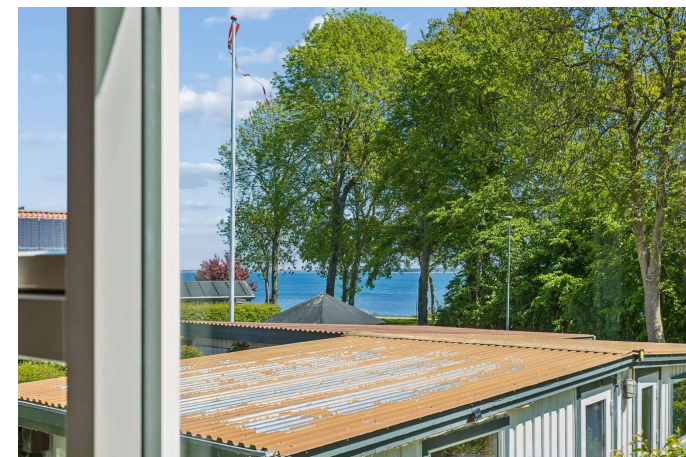
Dato: 09.06.2026



Værelse



Stue / repos



Udsigt



Værelse 1. sal.



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

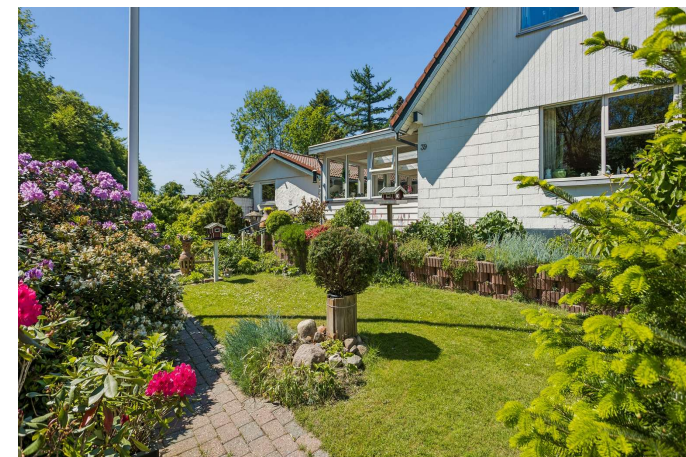
Dato: 09.06.2026



Ejendommen



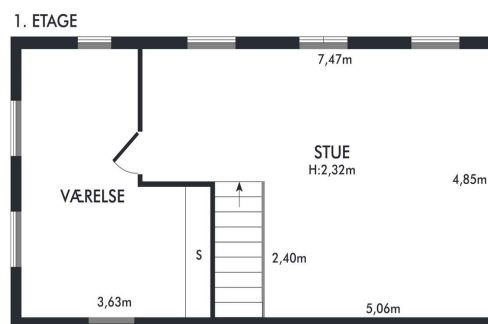
Ejendommen



Have



Ejendommen



Plantegning 1. sal



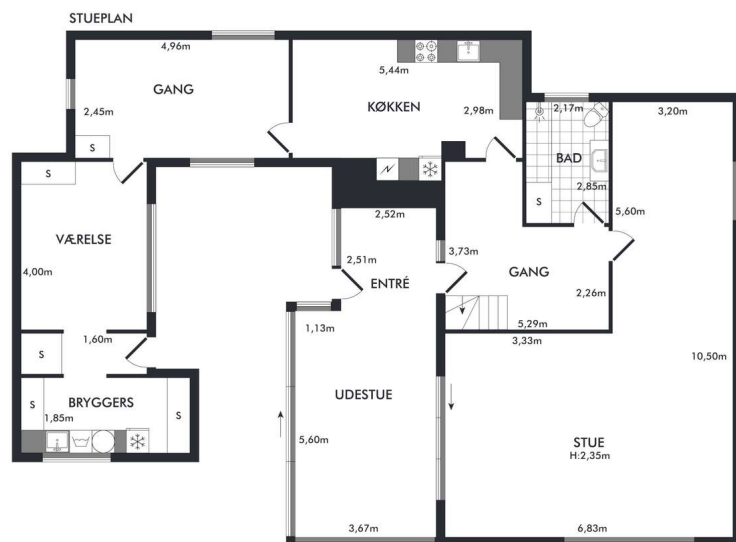
Plantegning



Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 124ø Nykøbing M. Markjorder
BFE-nr.: 5565945
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.820.000
Grundværdi: 715.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.456.000
Grundlag for grundskyld: 572.000

Arealer**

Grundareal: 540 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Udhus: 6 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):

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udhus / garage er ikke BBR reg.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.700 Forbrug: 27 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejendomsforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr. 7.426
kr. 8.752
kr. 5.706
kr. 2.590
kr. 144

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.500.000
kr. 10.850
kr. 12.266
kr. 1.523.116

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 24.617

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: Soelbergsvej 39, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: soel39
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 09.06.2026

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. 339.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen