

Salgsopstilling

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

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: Klingenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024



Beskrivelse:

Charmierende Muremestervilla i Hjertet af Byen - Indflytningsklar og Elegant.

Velkommen til denne charmerende og velholdte muremestervilla fra 1930, der emmer af sjæl og historie. Beliggende midt i byen, i et roligt og hyggeligt kvarter, tilbyder denne bolig en unik kombination af klassisk arkitektur og moderne komfort. Med sine 132 kvadratmeter boligareal er villaen både rummelig og funktionel, perfekt til den kræsne køber, der søger noget helt særligt. Udover en stilfuld og charmerende bolig, er der 76 kvadratmeter god og rummelig kælder. Indenfor mødes du af en elegant lys stil med flotte gulve og god loftshøjde, der skaber en luftig og unik atmosfære gennem hele villaen. De mange detaljer vidner om husets historie samtidig med at de giver det et moderne touch.

Villaens hall imponerer ved første øjekast med sin smukke arkitektoniske fremtoning, og du mødes her af 2 hyggelige stuer, hvor hver enkelt har sin egen charme. Det flotte køkken er et centralt samlingspunkt for familien og har direkte adgang til en ophævet terrasse, som inviterer til både morgenkaffe og aftensmad under åben himmel. Den flotte hall leder dig videre op ad den smukke trappe til første sal, hvor store stilfulde værelser venter. Her finder du også et moderne badeværelse med gulvvarme samt et fint walk-in closet. Alt står i flot stand – her kan du flytte direkte ind uden at skulle tænke på renoveringer. Kælderen er særdeles funktionel med sit store bryggers samt to rummelige disponible rum, der kan anvendes efter behov – hvad enten det er som hobbyrum eller ekstra opbevaring.

Foran villaen er der pæn indgang samt parkering lige ved døren – yderst praktisk når hverdagen skal fungere gnidningsløst. Beliggenheden gør det muligt at nå alt hvad hjertet begærer indenfor gåafstand; fra shopping til kulturelle oplevelser eller blot en tur rundt i byen for at nyde den skønne stemning som Nykøbing tilbyder i form af både byliv og natur samlet i et.

Denne muremestervilla repræsenterer virkelig essensen af 'bolig med sjæl' – et hjem hvor hver eneste krog fortæller sin egen historie samtidig med at det lever op til nutidens krav om stilfuld elegance.

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: Klingenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

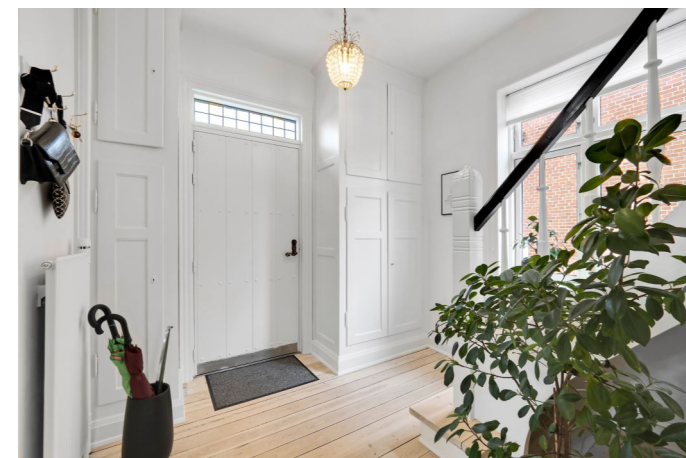
Dato: 13.12.2024



Ejendommen



Ejendommen.



Entre / hall



Stue



Stue



Stue

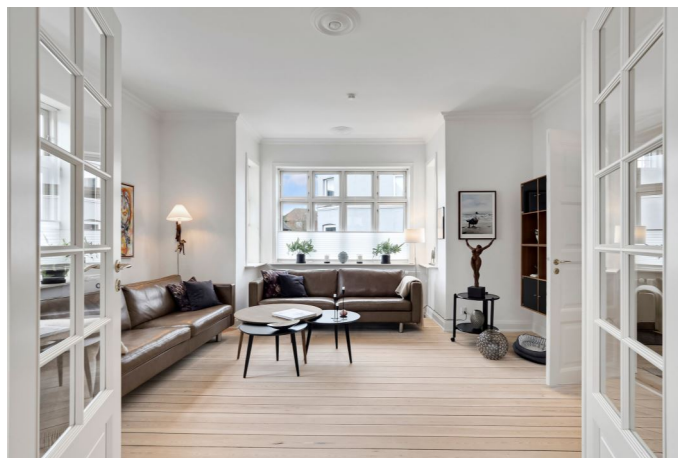
Adresse: Klíngenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Kligenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024



Køkken



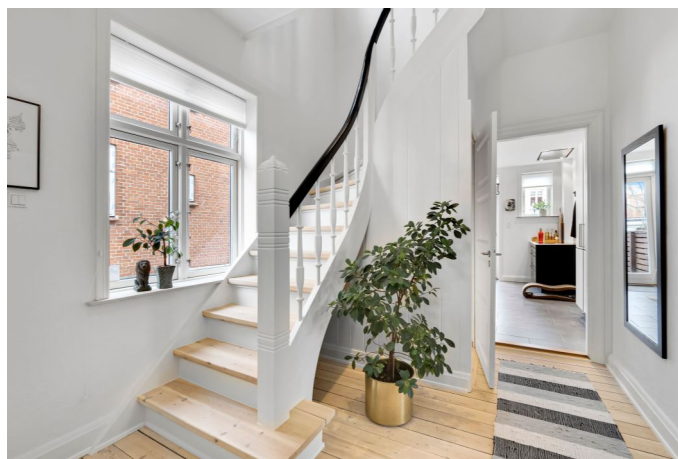
Køkken



Køkken



Terrasse / have



Entre / hall



Repos



Anja Hensberg

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

Adresse: Klíngenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024



Værelse



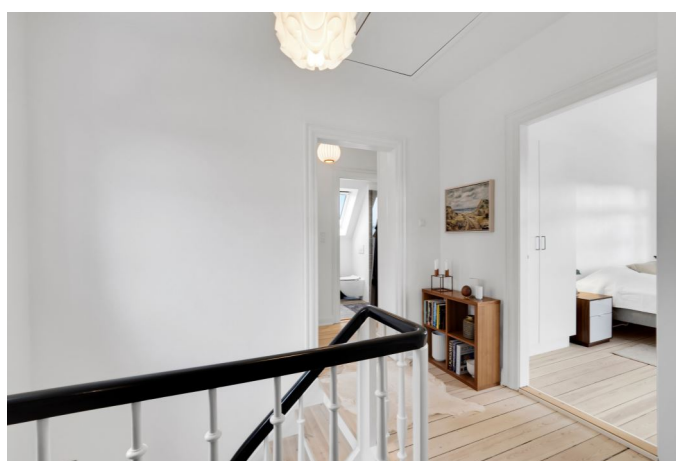
Værelse



Repos



Badeværelse



Repos



Soveværelse

Adresse: Klingenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024



Soveværelse



Værelse / walk in closet



Dips. rum - kælder



Dips. rum - kælder



Vaskerum - kælder



Vaskerum - kælder



Anja Hensberg

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

Adresse: Klingenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024



Hobbyrum - kælder



Hobbyrum - kælder



Ejendommen



Terrasse og have



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Kligenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Kligenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	555 bx Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.:	5564593
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930

Arealer*

Grundareal udgør:	365 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	76 m ²
Kælderareal:	76 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.07.1931 Dok om delvist byggeforbud mv
Nr. 2 lyst d. 10.12.1965 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 13.03.1995 Lokalplan nr. 17.64

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	816.000 kr.
Grundværdi:	143.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	652.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køle / fryseskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

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

Adresse: Klingenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn fra 2013 - skal ikke udskiftes.

2012: Nyt tag

2012: Nyt køkken

2012: Nyt badeværelse.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.700

Forbrug: 22,43 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovn er ikke medregnet i ovennævnte udregning.

Sælgers varmeforbrug har ca. været kr. 15.000.

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet 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: Kligenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.329	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.235.000
Grundskyld	kr.	3.164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	2.853			
Skorstensfejning	kr.	1.085	I alt	kr.	1.253.350
Rottebekæmpelse	kr.	17			
Ejerudgift i alt 1 år		17.222			

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/nettoydelser 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.691 md./ 80.297 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.360 md./ 64.315 år v/27,00%
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: 12.12.2024
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Klingenbergsgade 40, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.235.000

Sagsnr.: KLIN40
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 13.12.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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