



1. rækkes beliggenhed på Lollands sydkyst!

Stubbe Strandvej 5 4900 Nakskov

Pris	1.150.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.646 kr.
Netto	5.252 kr.
Ejerudgift (md)	1.361 kr.
Boligareal	56 m ²
Udhus	4 m ²
Grundareal	299 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1958
Sagsnummer	4900367
Ejendomstype	Fritidsbolig

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: Stubbe Strandvej 5, Knubbeløkke, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 4900367
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 25.09.2026



Sommerhuset er attraktivt beliggende i 1. række ved Lollands sydkyst med alene 60 meter til vandkanten.

Området er især kendt for sin rolige og 'hjemlige' atmosfære samt skønne badestrand med badebro. Som nabo til udstykningen ligger den idylliske Vindeholme Skov, der sammen med det kilometerlange dige indbyder til gå-, løbe- eller cykelture, ligesom der alene er 6 km. til Vestenskov med købmand og 12 km. til handelsbyen Nakskov.

Sommerhuset er siden sin oprindelige opførsel både tilbygget og løbende istandsat, senest er køkkenet udskiftet, og sommerhuset fremstår således i en indflytningsklar stand, hvor den klassiske sommerhusatmosfære er bibeholdt.

Til sommerhuset hører en charmerende have, der sammen med privatlivet kan nydes fra den sydvendte terrasse. Fra haven er der egen sti til diget og dermed stranden. Derudover et godt udhus til haveredskaber og opbevaring.

Sommerhuset er indrettet med nyere elementkøkken, hvor der er udsigt til åbne marker. I naturlig og åben forbindelse ligger stuen, der indbyder til afslapning, og hvor brændeovnens lune flammer kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. I forlængelse af stuen er der indrettet spiseafdeling, der ligger i forlængelse af køkkenet, og dermed vil kunne åbnes op, men også vil kunne indrettes til yderligere et værelse. Fra spiseafdelingen er der udgang til terrassen. 2 gode soveværelser. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabs arrangement og bruseniche samt installation til vaskemaskine.

Sommerhuset, som også har installeret varmepumpe, er uden udlejningsaftale og derfor med mulighed for hurtig overtagelse.

Et helt igennem hyggeligt sommerhus, ja en sjælden mulighed for et drømmested ikke bare til ferier, men også fridage og forlængede weekender!

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

Adresse: Stubbe Strandvej 5, Knubbeløkke, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 4900367
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 21g Knubbeløkke By, Kappel
BFE-nr.: 3110350
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 786.000
Grundværdi: 268.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 628.800
Grundlag for grundskyld: 214.400

Arealer**

Grundareal: 299 m²
Boligareal i alt: 56 m²
Øvrige arealer:
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: 11.10.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 3: 15.12.1999 - Lokalplan nr. 31
- Nr. 4: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

Kommuneplan 381-S14 - Sommerhusområde ved Stubbe Strandvej, ulige numre Vest for Næsby Strandvej
Lokalplan 381-31 - Sommerhusområde ved Stubbe Strandvej ved Næsby Strand
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):

Køle/fryseskab (LG), Komfur (Electrolux), Vaskemaskine (Zanussi), Opvaskemaskine (Bosch), Varmepumpe (Mitsubishi)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele og diverse stylistremedier

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 25.09.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3

Adresse: Stubbe Strandvej 5, Knubbeløkke, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 4900367
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.207	Kontantpris	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	3.731	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Forsikring	kr.	3.876	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Renovation, grundtakst	kr.	3.724	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Det lollandske digelag	kr.	533	I alt	kr.	1.170.349
Næsby strand dræningsbidrag	kr.	188			
Rottebekæmpelse	kr.	127			
Skorstensfejning	kr.	649			
Grundejerforening	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	16.334		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.646 md. / 79.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.252 md. / 63.021 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Adresse: Stubbe Strandvej 5, Knubbeløkke, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 4900367
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 25.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: DIGEFOLKET

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej







