

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Næsbankens Tværvvej 8 4873 Væggerløse

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.177 kr.
Netto	6.517 kr.
Ejerudgift (md)	2.348 kr.
Boligareal	145 m ²
Kælderareal	5 m ²
Garage	52 m ²
Carport	34 m ²
Udhus	94 m ²
Grundareal	4.596 m ²
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1908
Sagsnummer	2026113
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F + F

Ejendom med muligheder - med tilhørende grund ned til vandet

Salgsopstilling

Formulærens 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: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



På Næsbankens Tværvvej 8 finder du en utroligt velbeliggende villa med kig til vandet, og ikke nok med det er der et selvstændigt grundstykke ned mod vandet på 2.216 kvadratmeter. Denne grund er beliggende indenfor strandbeskyttelse.

Selve huset er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med skabsplads, herfra har du trappe til første salen og videre adgang til hyggelig spisestue som er beliggende i god forbindelse med køkkenet. Fra køkkenet er der også trappe ned til lille kælder. Fra spisestuen har du direkte adgang til opholdsstuen som igen giver udgang til udbygning hvor der her er indrettet opholdsrum med vinduer ud mod haven så du kan nyde de naturskønne omgivelser.

I stueplan finder du yderligere fordelingsgang med udgang til lukket gårdhave samt bryggers. Der er også to store rum hvoraf det ene har været brugt som kontor. Ydermere badeværelse med toilet, brus og vask.

Førstesalen byder på repos med adgang til tre værelser i gode størrelser samt endnu et badeværelse med toilet, brus og vask.

Udvendigt finder du flere udhuse med disponible rum der giver god plads til opbevaring. En fantastisk grund tæt på vandet og beliggende i idylliske omgivelser med kig til marker og natur. Her har du rig mulighed for at finde en masse sol- og hyggekrøge.

Ikke nok med det har du ikke langt fra huset en tilhørende grund ned til vandet. Med andre ord har du altså her en unik mulighed for ikke bare at erhverve dig en skønt beliggende ejendom, men også en grund der ligger helt nede til vandet. Du er derfor i ét med naturen, tæt på vand og idyl. Det SKAL opleves.

Tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Set fra haven



Set fra indkørslen



Stue



Stue



Køkken



Stue

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Spisestue



Værelse



Kontor



Disponibelt rum



Værelse



Værelse

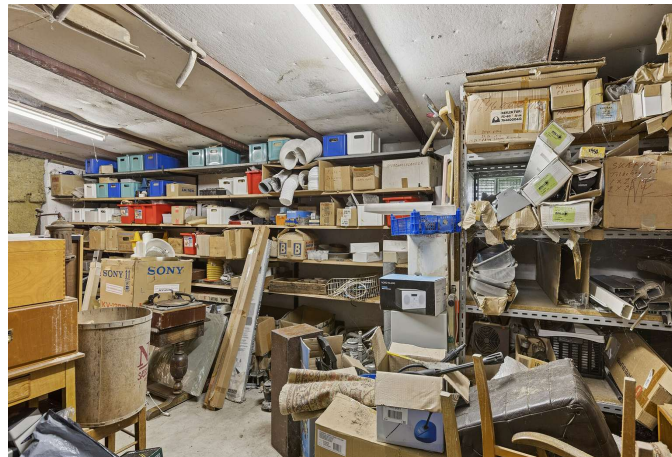
Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Bryggers



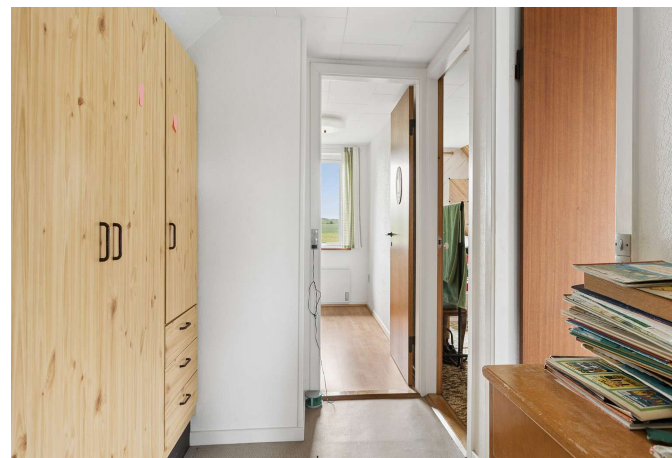
Udhus



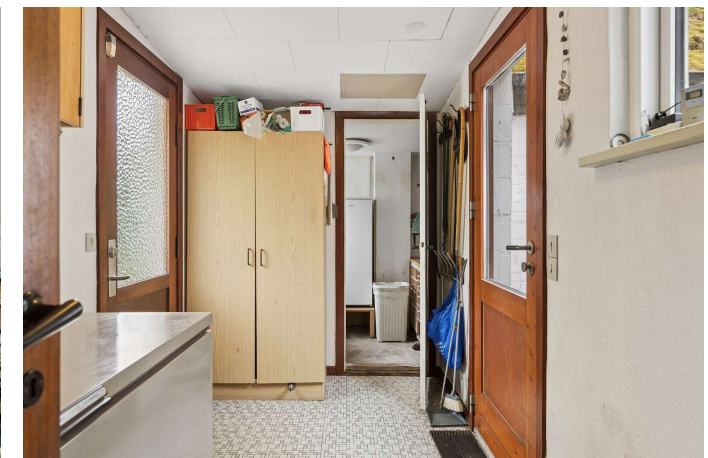
Badeværelse 1. sal



Badeværelse stueplan



Repos

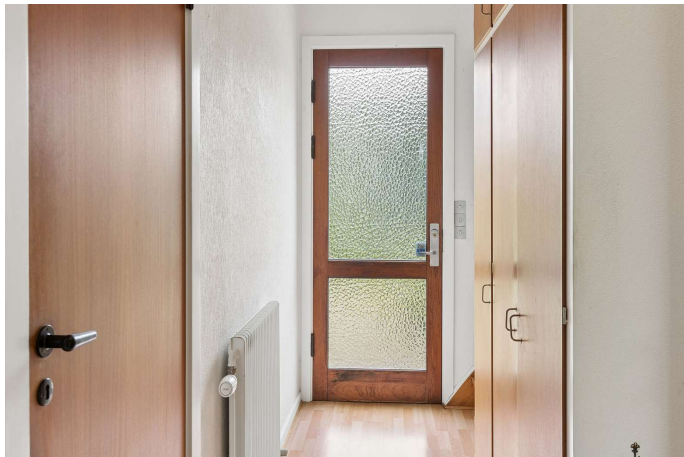


Gang

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Gang



Udendørs



Have



Set fra haven



Gårdhave



Terrasse

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Gårdhave



Facade



Have



Luftfoto

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Udhus ved indkørsel



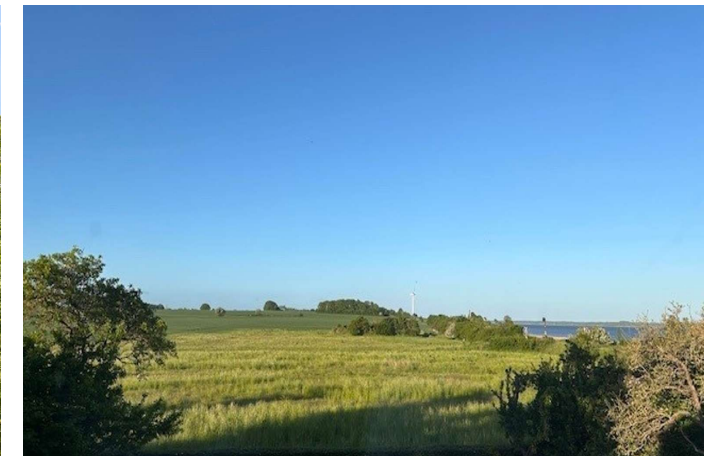
Udsigt



Udsigt fra huset



Udsigt fra huset



Udsigt fra huset

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Område ved grunden



Område ved grunden



Område ved grunden



Område ved grunden



Solnedgang



Sti ved grunden

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026

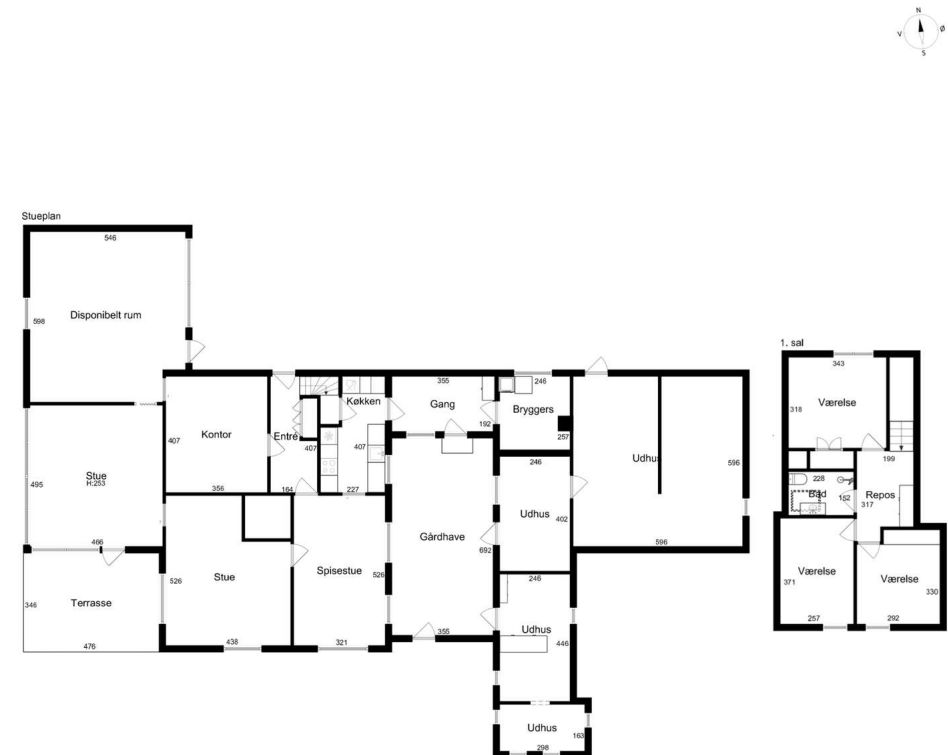
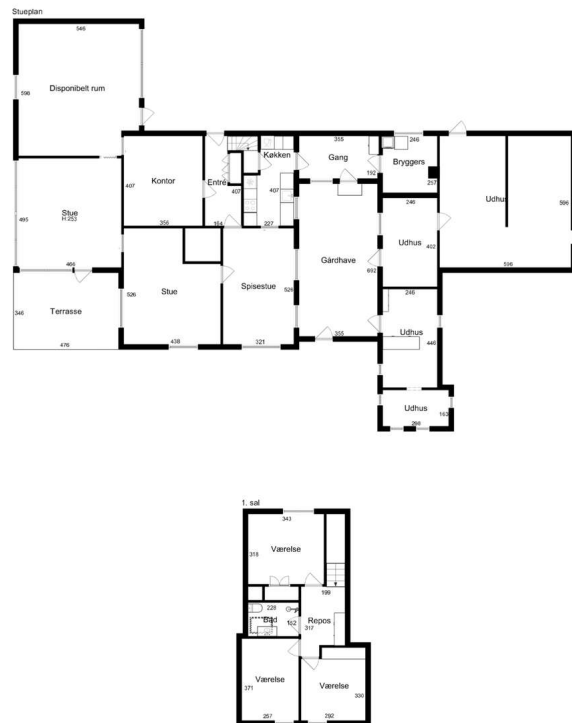


Sti ved grunden

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



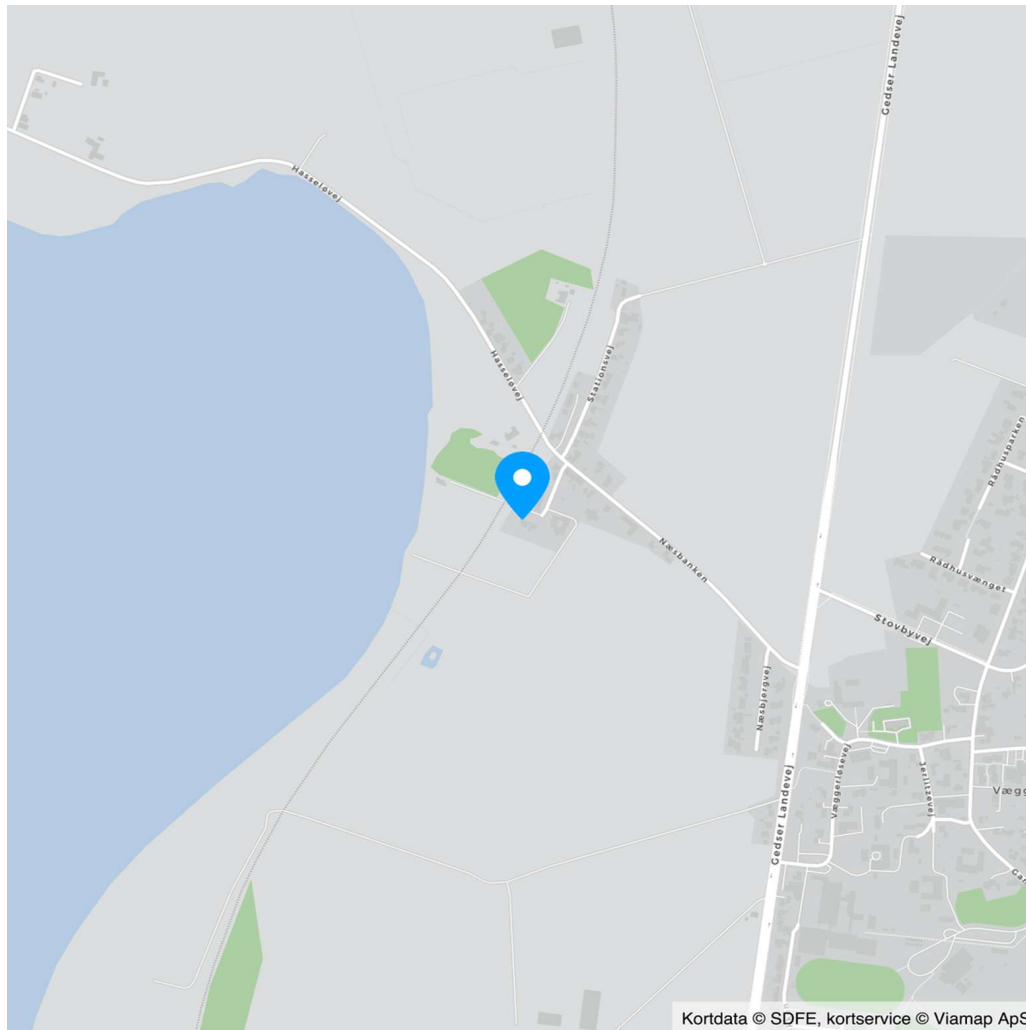
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026



Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 42r Væggerløse By, Væggerløse
BFE-nr.: 3140129
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.436.000
Grundværdi: 415.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.148.800
Grundlag for grundskyld: 664.000

Arealer**

Grundareal: 4.596 m²
- heraf vej 370 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Indbygget udhus: 50 m²
Garage: 52 m²
Udhus: 16 m²
Carpport: 21 m²
Udhus: 21 m²
Udhus: 7 m²
Carpport: 13 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: 27.08.1909 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 17.12.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning
- Nr. 3: 17.12.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

Planer

Kommuneplan MARI BE6 - Væggerløse Stationsby

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Voss), Emhætte (Ukendt), Vaskemaskine (AEG), Køleskab (Vestfrost), Fryser (Atlas, 2 Styks Atlas fryser, den ene er DEFEKT), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke F + F

Adresse: Næsbankens Tværvvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.859	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	10.558	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	7.727	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	280	I alt	kr.	1.523.917
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.181			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.517 md. / 78.199 år v/26,96 %

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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Næsbankens Tværevej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026113
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 17.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Boet bliver ikke ryddet

Da der er tale om et dødsbo vil ejendommen ikke blive ryddet.

Andre forhold af væsentlig betydning

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

VIGTIGT INFORMATION OBS - ANSLÅET VURDERINGER M.M.

Idet ejendommen består af 2 matrikler, og den ene grund ikke er selvstændigt vurderet, er ejendomsvurdering, grundskyld, ejendomsværdiskat m.m. ANSLÅET.



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk