

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



Flot og charmerende rødstensvilla

Nørregade 17A

4863 Eskilstrup

Pris	850.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.690 kr.
Netto	3.736 kr.
Ejerudgift (md)	1.443 kr.
Boligareal	155 m ²
Garage	39 m ²
Udhus	21 m ²
Grundareal	1.196 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1955
Sagsnummer	2026237
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

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: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026



Rigtig charmerende 2-planshus på 155 m2 beboelse opført i røde mursten med rødt tegltag, og en velholdt stand. Huset ligger på en 1.196 m2 hyggelig grund, nær byens skole, børnehave, sportshal, indkøb og togstation.

Huset opvarmes med fjernvarme.

Ejendommen er i en velholdt stand, men stadig med mulighed for at sætte sit eget præg indvendigt.

Huset indeholder: Entré/indgangsparti. Toilet med vask. Fordelingsgang med indbygget skab og trappe til 1. salen. Stor vinkelstue med skydedøre indtil spisestuen. Spisestue med adgang til både køkken, opholdsstue og udestuen. 21 m2 opvarmet udestue med flisegulv og udgang til fliseterrassen. Køkken i træ med mulighed for spiseplads. Spisekammer i forbindelse med køkkenet. Bryggers med stik til vaskemaskine og tørretumbler, egen indgang og flisegulv. Gammelt fyrrum med egen indgang og trappe op til godt loftrum.

1.sal: Badeværelse med vask, toilet, bruseniche, og god opbevaringsplads. Hele 5 værelser at boltre sig på.

Desuden garage på 39 m2, brændeskur og skur/overdækning (brændeskur og skur/overdækning ikke godkendt på bbr).

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: Bastian Øster Nielsen

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: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026



Set fra indkørslen



Stue



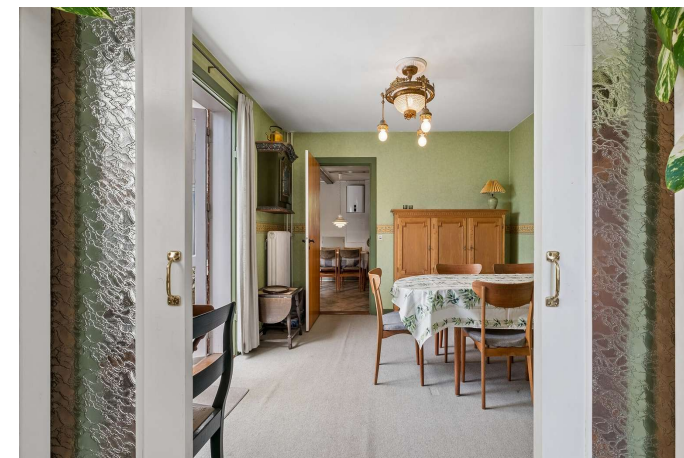
Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026



Spisestue



Spisestue



Spiseplads i køkkenet



Køkken



Køkken

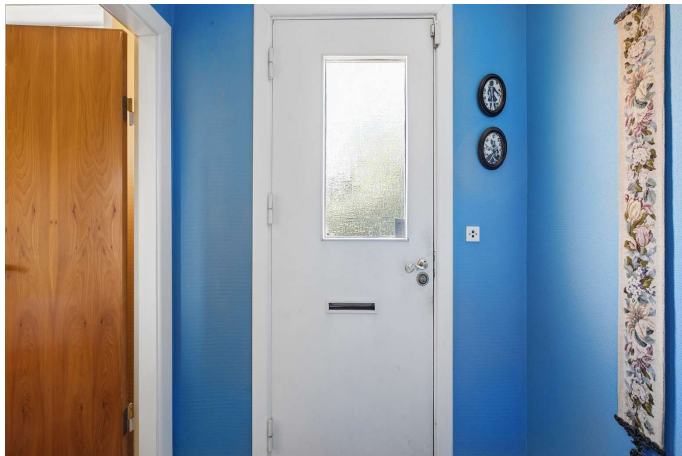


Trappe til 1. sal

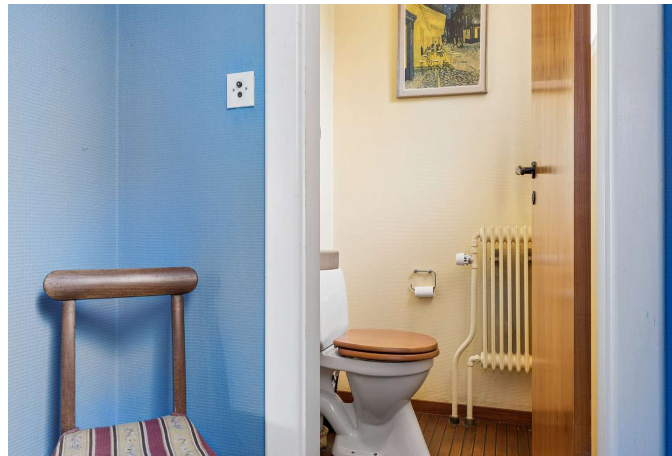
Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026



Gang



Toilet



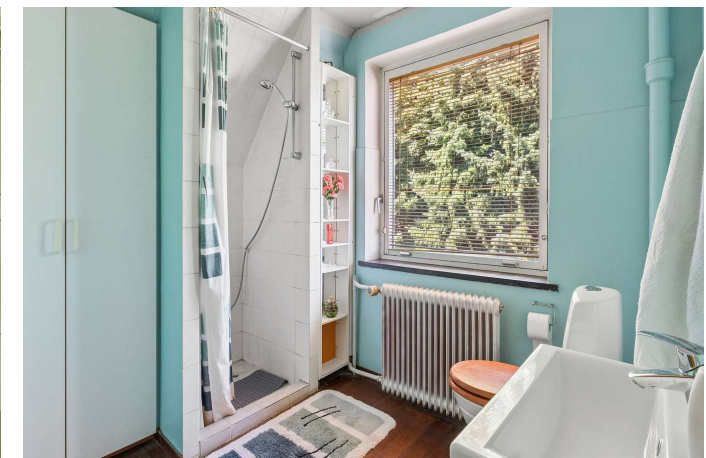
Udestue



Udestue



Bryggers

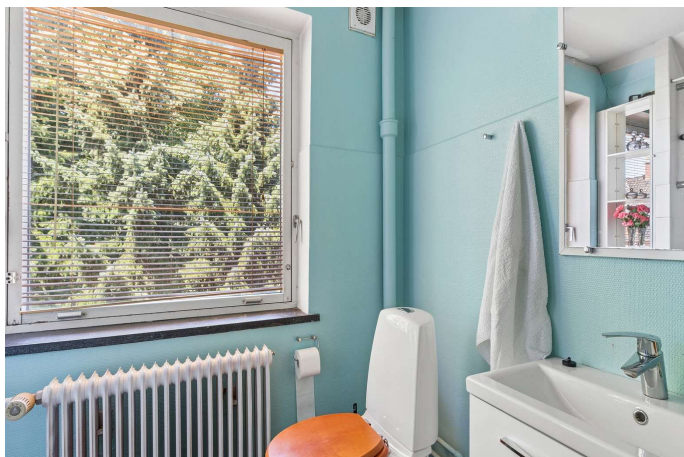


Badeværelse

Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

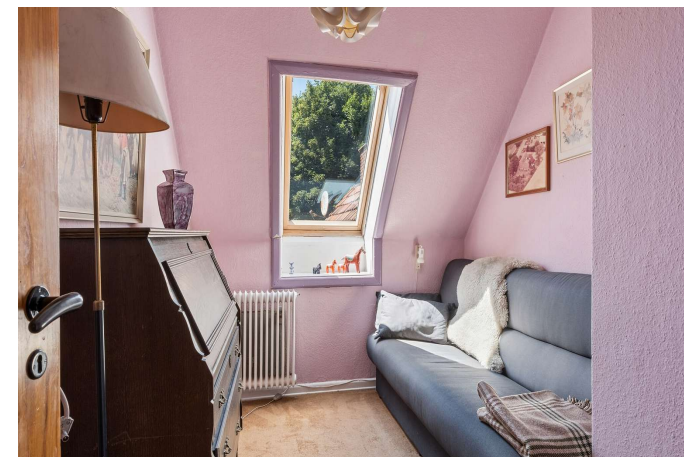
Dato: 23.07.2026



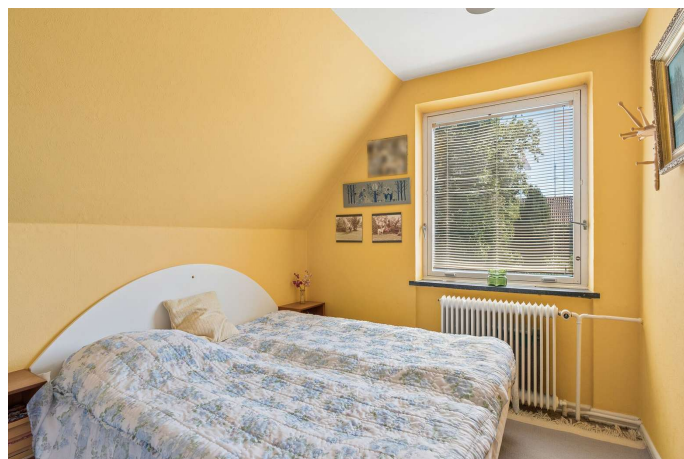
Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Set fra vejen



Set fra indkørslen

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: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026

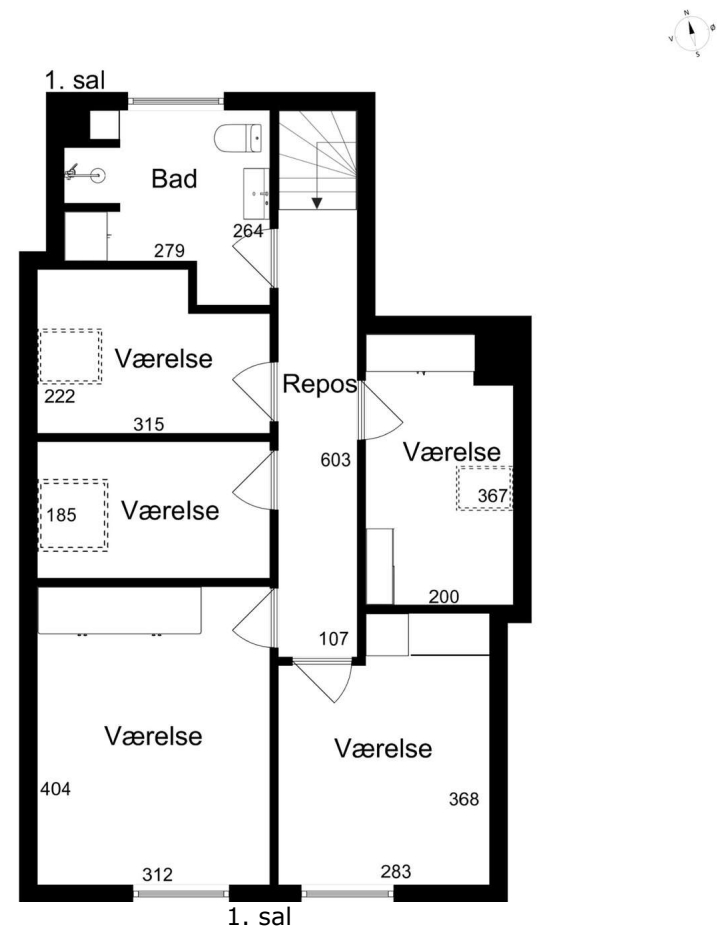
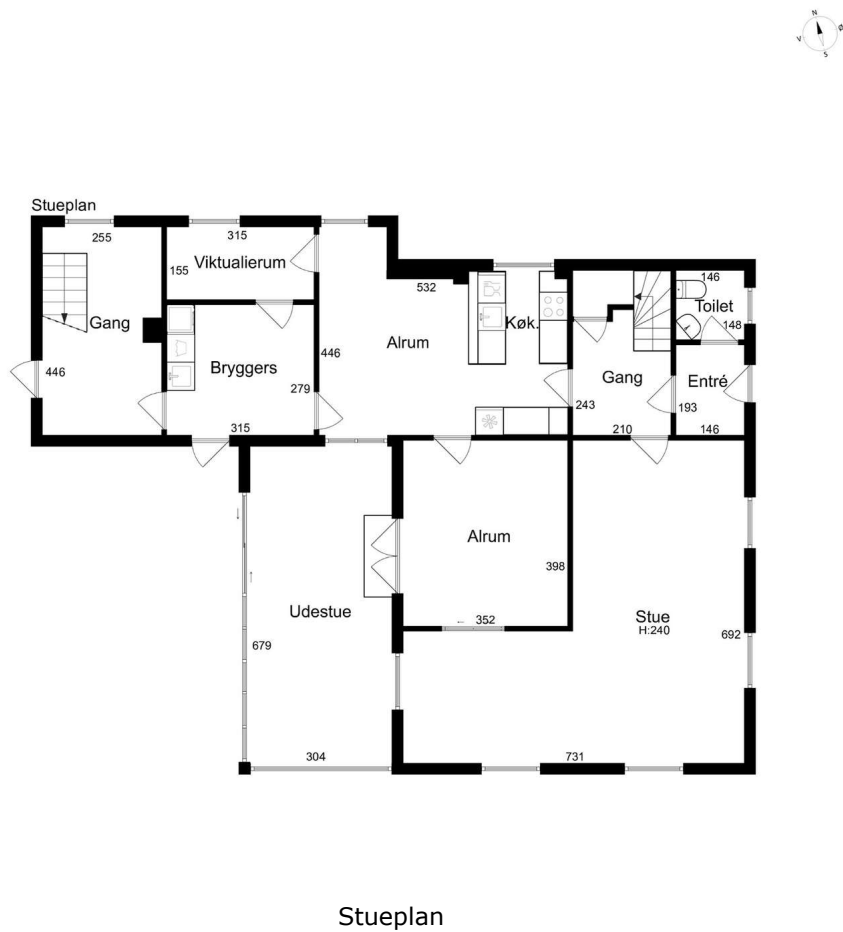


Udendørs

Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

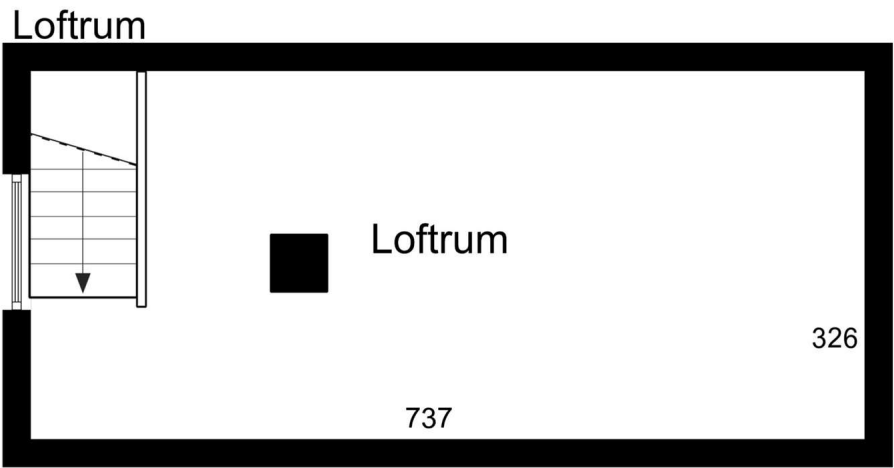
Dato: 23.07.2026



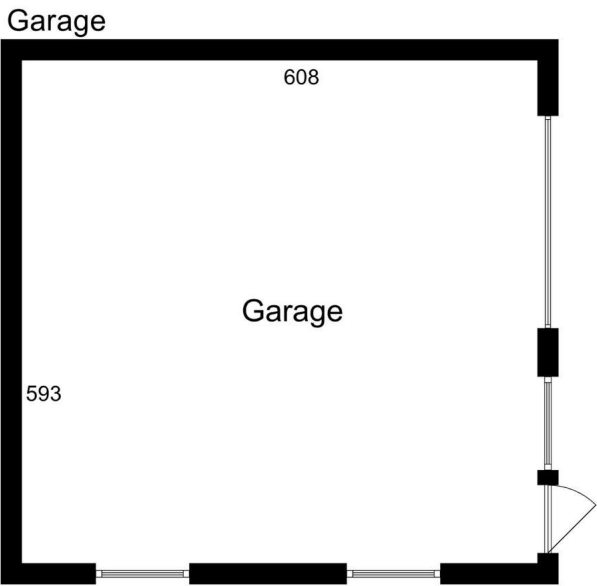
Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026



Loftrum

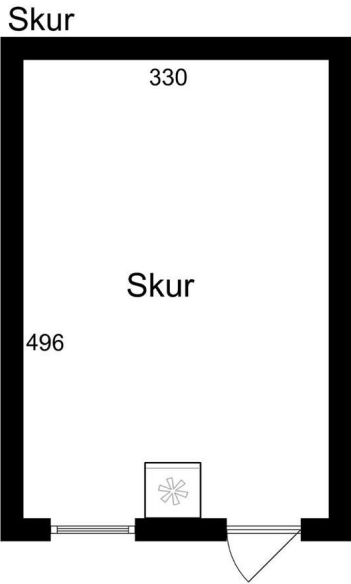


Garage

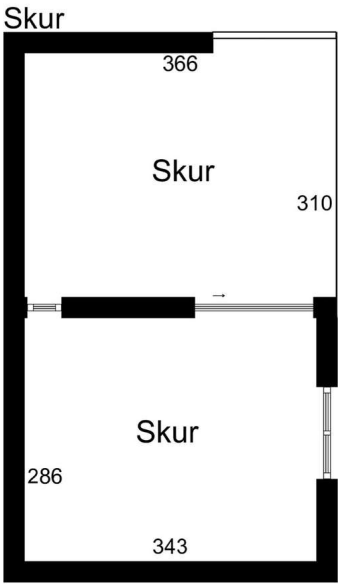
Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026



Skur

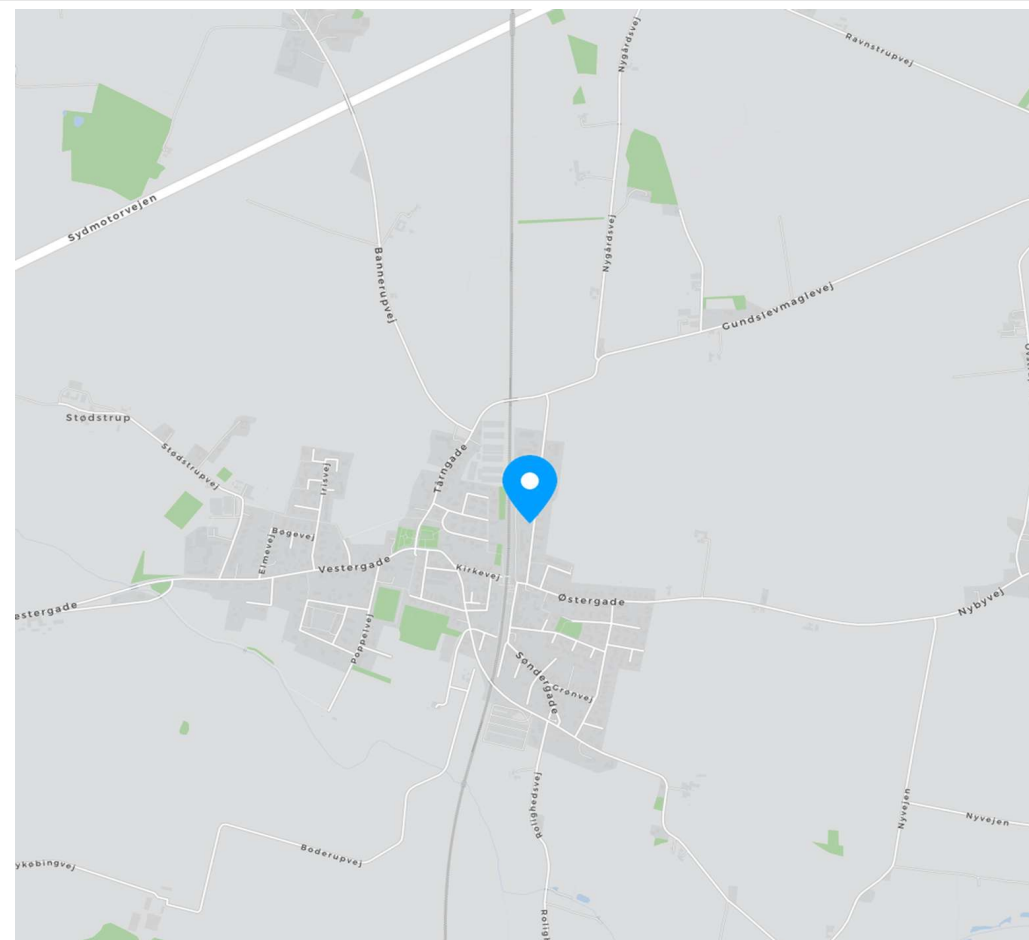


Skur

Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026



Dato: 23.07.2026

Dato: 23.07.2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 2026237
Ejerudgift/md.: kr. 1.443

Dato: 23.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.207	Kontantpris	kr.	850.000
Grundskyld	kr.	2.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.364
Husforsikring	kr.	7.509	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse. Anslået	kr.	300	I alt	kr.	876.314
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.318			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.690 md. / 56.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.736 md. / 44.838 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026
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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Nørregade 17A, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 850.000	Sagsnr.: 2026237 Ejerudgift/md.: kr. 1.443	Dato: 23.07.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 740.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



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



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk