

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



Møllestræde 6

4850 Stubbekøbing

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.416 kr.
Netto	3.518 kr.
Ejerudgift (md)	1.215 kr.
Boligareal	164 m ²
Carport	24 m ²
Grundareal	720 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1965/1979
Sagsnummer	2026312
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

Stor 1-plansvilla tæt på Grønsund, Stubbekøbing havn og lystbådehavn

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: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 2026312
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.08.2026



Velkommen til Møllestræde 6, dejligt tæt på byens faciliteter og den smukke natur, her er rart at være. Gode indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter, det smukke område ved anlægget og meget mere. Det er nemt at komme nord eller sydpå, motorvejstilkørslen ligger i en afstand af ca. 15 min. Beliggende få minutters gang til Jernbanestien, hvor man kan gå eller cykle langs med vandet.

Ejendommen her byder på hele 164 kvm bolig, og rummer et hav af muligheder da det står klar til at du sætter dit helt eget præg.

Huset er indrettet som følgende:

Entré, fordelingsgang, køkken med plads til lille spisebord. Stor vinkelopholdsstue med udgang til terrasse og haven. Tre gode værelser og to badeværelser med toilet, brus og vask.

Ydermere rummeligt bryggers hvorfra der er adgang til hobbyværksted og hobbyrum som også kan anvendes til værelse.

Udvendigt er indbygget carport. Veletableret have med god terrasse der er delvist overdækket (overdækning er ikke registreret på BBR).

Alt i alt en velbeliggende og rummelig etplansvilla som rummer mange muligheder og som trænger til modernisering/renovering.

Kontakt 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 2026312
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.08.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 2026312
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.08.2026



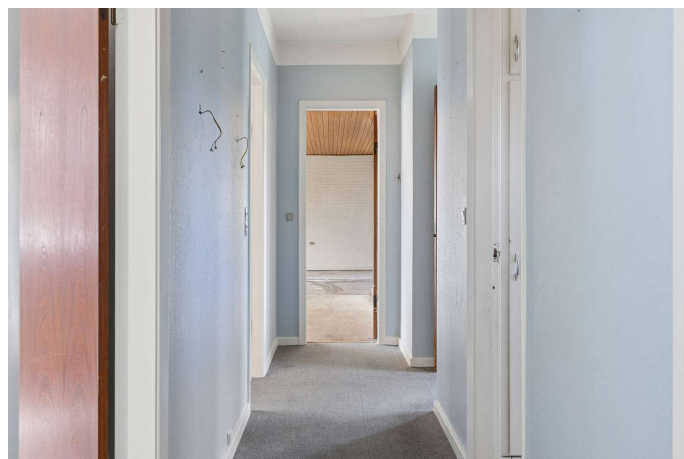
Værelse



Værelse



Værelse



Fordelingsgang



Badeværelse



Badeværelse

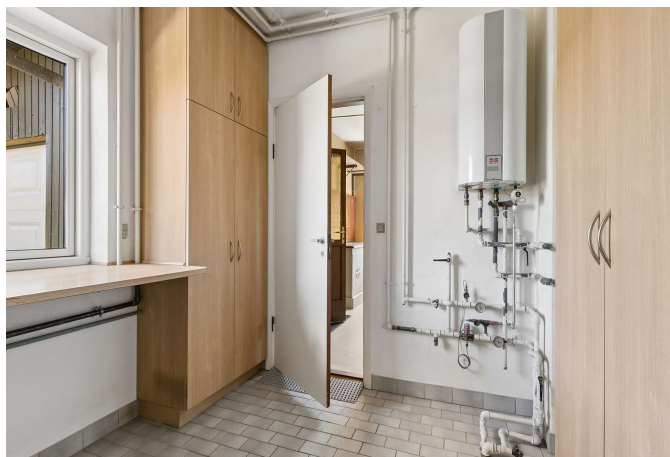
Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 2026312
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

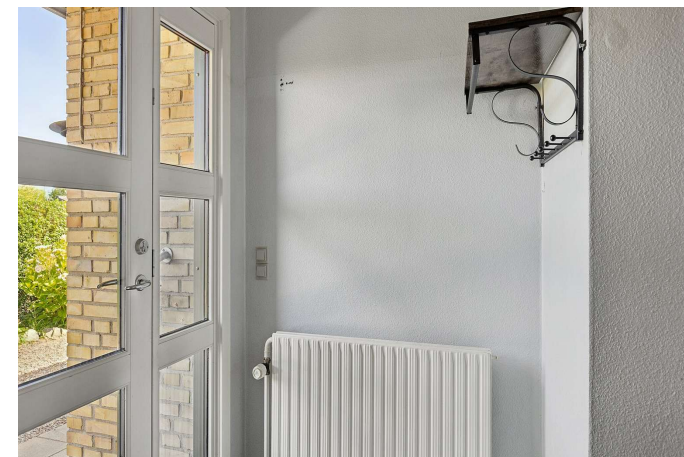
Dato: 18.08.2026



Bryggers



Bryggers



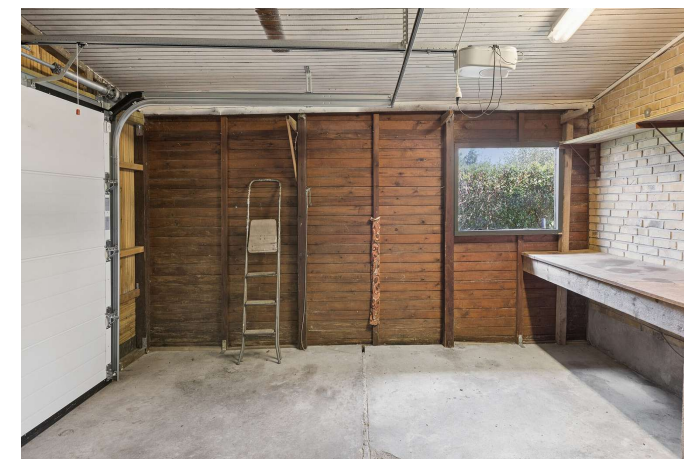
Entré



Set fra haven



Set fra vejen

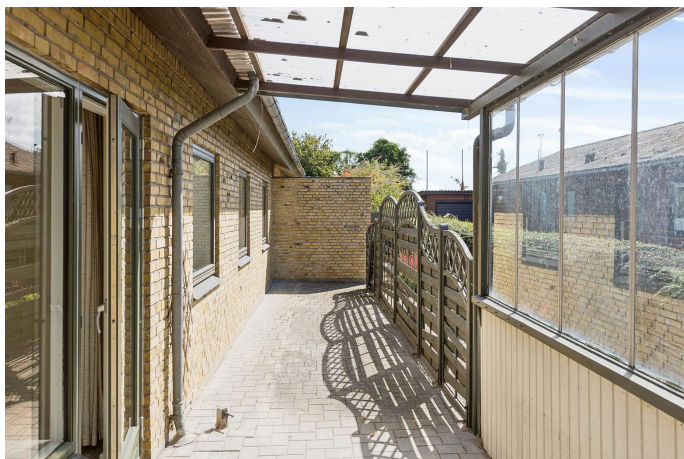


Garage

Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 2026312
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.08.2026



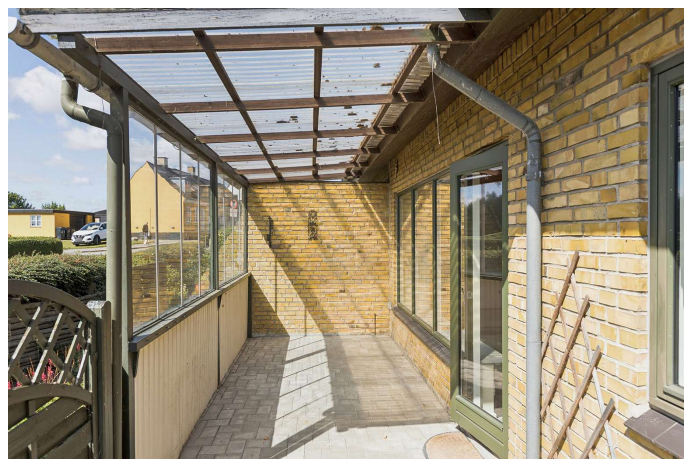
Udendørs



Terrasse



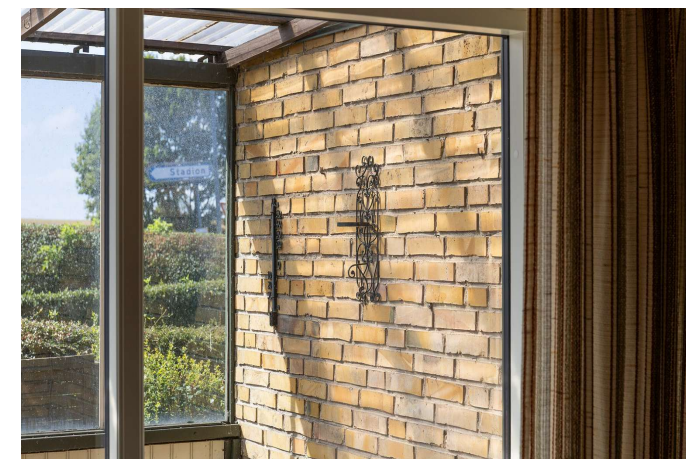
Have



Udendørs



Have



Udendørs

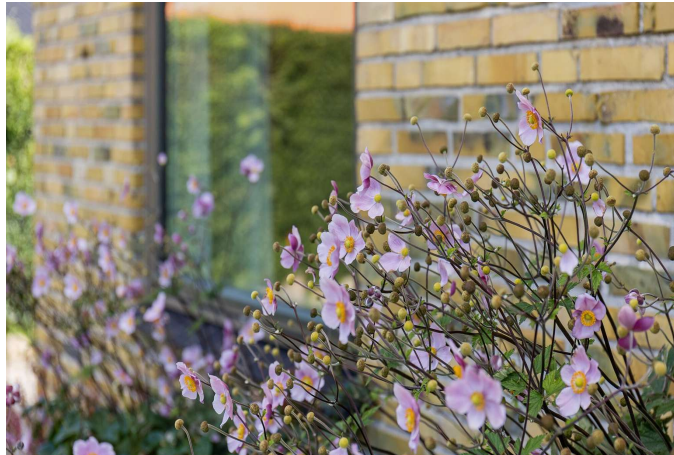
Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 2026312
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.08.2026



Udendørs



Udendørs

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 18.08.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 f

Dato: 18.08.2026

Kommuneplan STUB B1 - Stubbekøbing By
Lokalplan STU B1-1 - Stubbekøbings Bys Østlige Del

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 2026312
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikrings dækninger, vilkår og præmie er ANSLÅET.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 18.572 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 og gult hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"
Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag 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 uved-
kommende.

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

Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing			Sagsnr.: 2026312		Dato: 18.08.2026
Kontantpris: kr. 795.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.215		
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.762		Kontantpris	kr. 795.000
Grundskyld	kr.	1.844		Tinglysningsafgift af skødet	kr. 6.650
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Husforsikring. ANSLÅET	kr.	6.000		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr. 10.000
Rottebekæmpelse	kr.	221		I alt	kr. 821.067
Ejerudgift i alt 1. år			kr. 14.585		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.416 md. / 52.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.518 md. / 42.216 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: 31.07.2026
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: 01.01.2026 - 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Møllestræde 6, 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 795.000	Sagsnr.: 2026312 Ejerudgift/md.: kr. 1.215	Dato: 18.08.2026
<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 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 175.000	

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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk