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



Stort fritidshus i hjertet af Marielyst, beliggende i rolige omgivelser

Angelikvej 8

4873 Væggerløse

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	17.832 kr.
Netto	13.935 kr.
Ejerudgift (md)	2.949 kr.
Boligareal	141 m^2
Carport	9 m^2
Udhus	6 m^2
Grundareal	1.000 m^2
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1972/1995
Sagsnummer	2026358
Ejendomstype	Fritidsbolig

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

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026



Velkommen til Angelikvej 8! Her får du et stort og flot fritidshus med en super beliggenhed i hjertet af Marielyst. Her er du beliggende i gåafstand til alt fra restauranter og caféer, butikker, indkøb aktiviteter og ikke mindst Sydfalsters fantastiske badestrand. Her er du tæt på det hele.

Kombinationen af den nære og centrale beliggenhed samt at huset er tilbagetrukket på en utroligt rolig vej og et lukket område med minimal trafik er virkelig bare unik. Det skal opleves!

Der er på huset installeret solceller og der er installation til ladeboks.

Fritidshuset er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med god plads til overtøjet, herfra har du adgang til husets første toilet. Fra entréen tages du ind i det åbne og rummelige stue- og køkkenmiljø. Her finder du god plads til spisebordet og sofaarrangementet. Herfra har du selvfølgelig også to udgange til den store træterrasse. Fra det åbne stuemiljø har du adgang til husets fire værelser samt stort badeværelse med spa og sauna.

Udvendigt finder du carport med cykelskur hvor du i forlængelse heraf har et super disponibelt aktivitetsrum samt godt skur til opbevaring.

Haven er dejligt lukket og giver gode muligheder for flere hyggelige solkroge. Grunden på hele 1000 kvadratmeter indbyder også til aktiviteter.

Alt i alt et super velbeliggende fritidshus som rummer plads til den store familie eller oplagt til udlejning.

Der foreligger en udlejningsaftale med Feriepartner på fritidshuset.

Kontakt os endelig for en fremvisning, vi står klar med nøglerne.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026



Have



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Sauna



Toilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

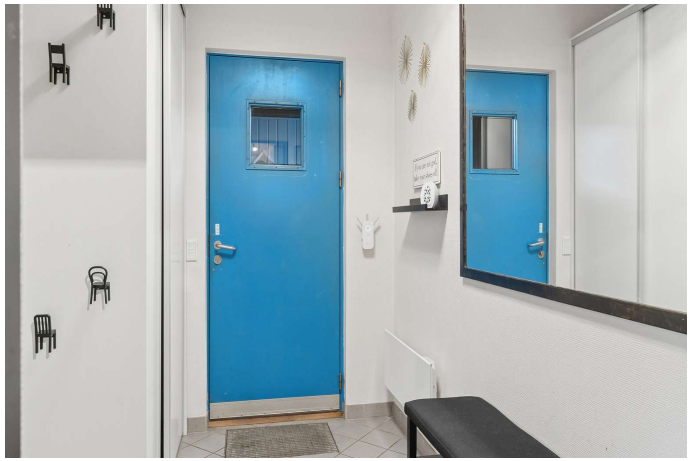
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026



Entré



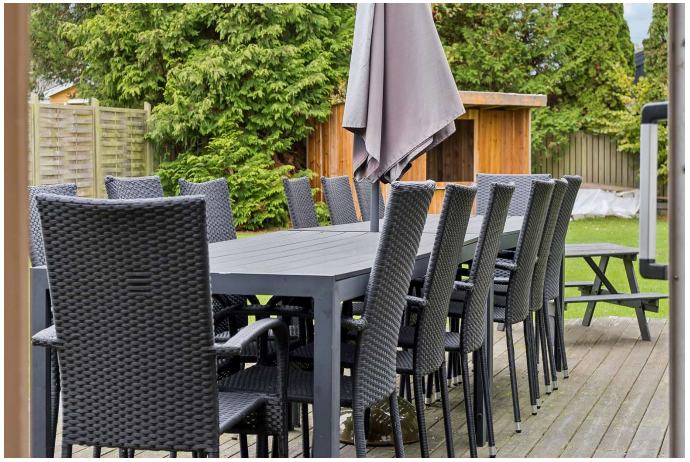
Aktivitetsrum



Set fra vejen



Set fra haven



Terrasse



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026



Set fra haven



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

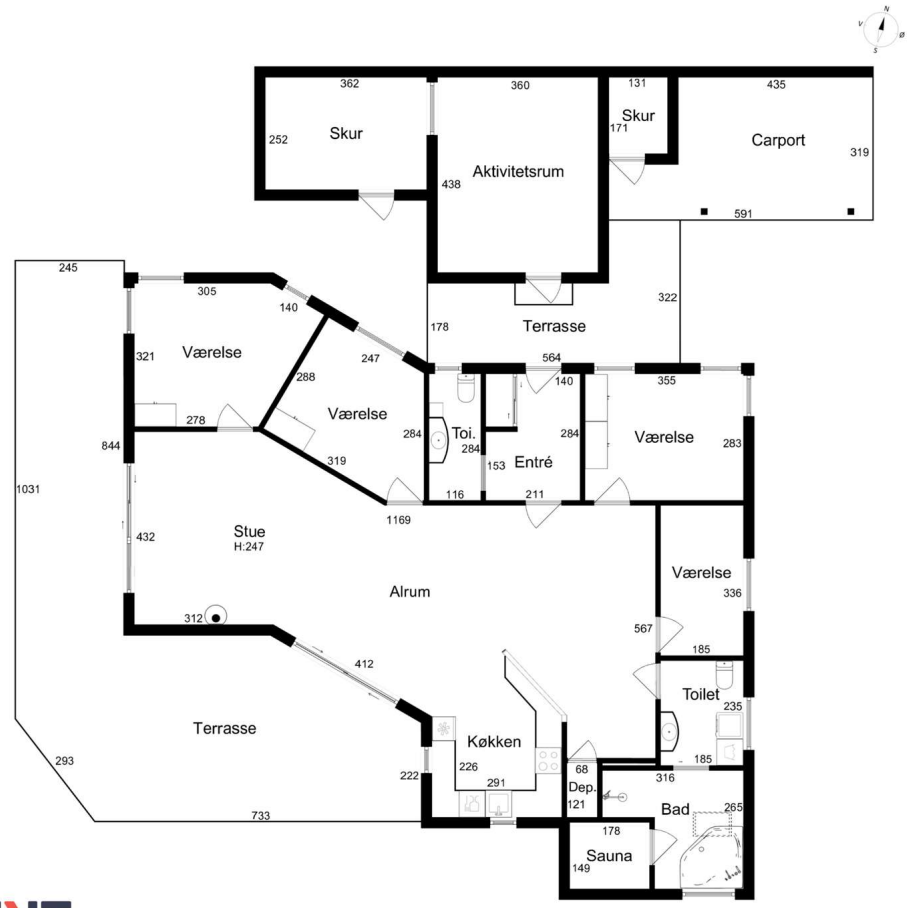
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

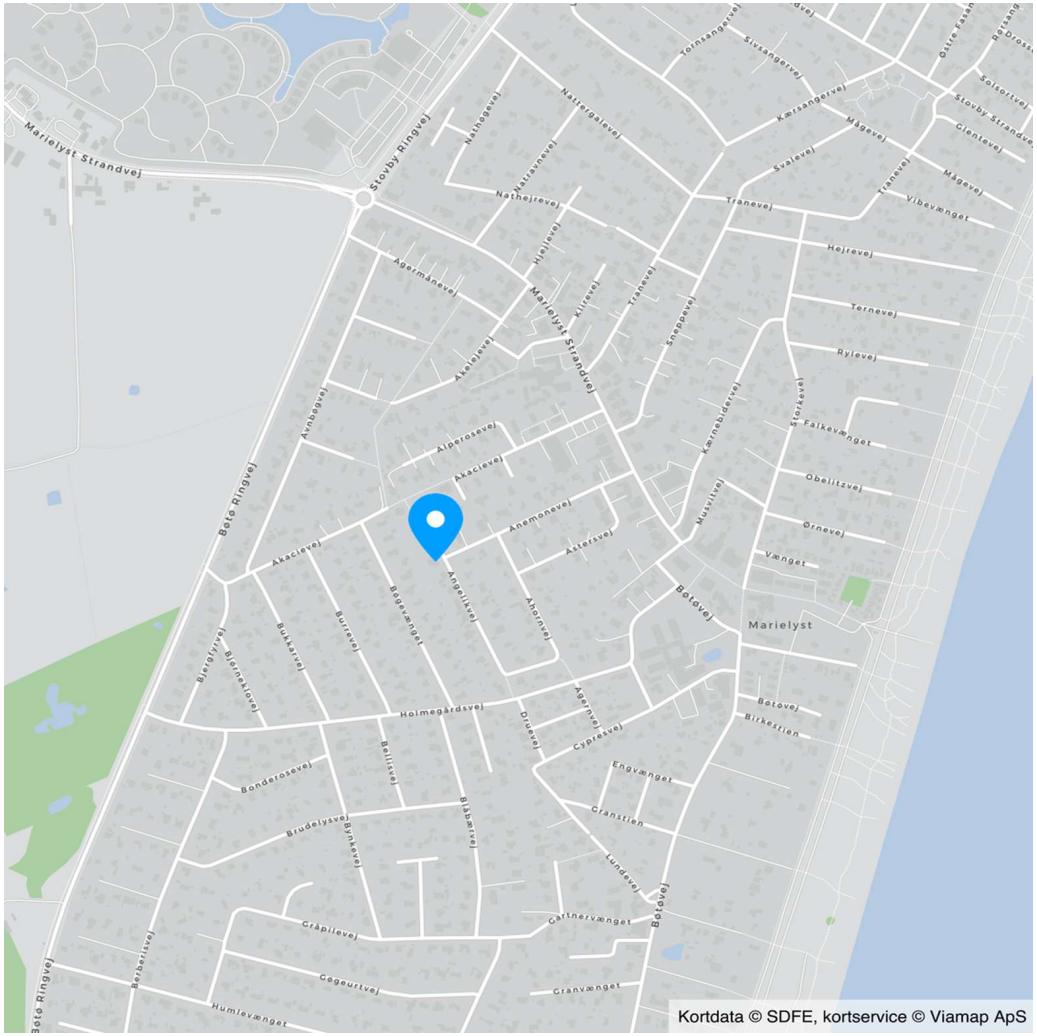
Adresse: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	5ld Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.:	3135157
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1972/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.455.000
Grundværdi:	1.039.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.964.000
Grundlag for grundskyld:	831.200

Arealer**

Grundareal:	1.000 m^2
Boligareal i alt:	141 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	9 m^2
Udhus:	6 m^2

** 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: 27.11.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 3: 23.04.1963 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 5: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Planer
Kommuneplan MARI S3 - Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Sildestrup/Stovby Klit

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

Komfur (Gorenje), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine, Køle/fryseskab (LG), Emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter og genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026358
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.016
Grundskyld	kr.	13.216
Renovation	kr.	3.758
Grundejerforening	kr.	445
Husforsikring	kr.	4.371
Rottebekæmpelse	kr.	197
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Kystbeskyttelse Falsters Digelag	kr.	1.425
Kystbeskyttelse Bøtø Nor	kr.	198
Kystbeskyttelse ejd. bidrag Bøtø Nor	kr.	313
Vejlaug	kr.	445
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.383

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.024.850

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.832 md. / 213.989 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.935 md. / 167.215 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Angelikvej 8, 4873 Væggerløse Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 2026358 Ejerudgift/md.: kr. 2.949	Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 828.000
Nr. 7: hovedstol kr. 348.000
Nr. 8: hovedstol kr. 500.000
Nr. 9: hovedstol kr. 311.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Marielyst Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej



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 Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.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 Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk