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

Eksklusiv og lækker 1-plansvilla med dobbelt garage i Væggerløse

Asgaardsvej 16

4873 Væggerløse

Pris	3.595.000 kr.
Udbetaling	180.000 kr.
Brutto	19.812 kr.
Netto	15.793 kr.
Ejerudgift (md)	1.717 kr.
Boligareal	199 m^2
Garage	64 m^2
Grundareal	915 m^2
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	2006
Sagsnummer	24446
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ C

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Velkommen til en særdeles velholdt og gennemført fuldmuret étplansvilla fra 2006, hvor komfort, kvalitet og en funktionel indretning går op i en højere enhed. Boligen rummer hele 199 m² og fremstår indbydende med flotte, store klinker samt varme trægulve i opholdsrummene. Her er gipslofter med akustik, gulvvarme i hele huset og Genvex-anlæg med køl, som sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Husets hjerte er det store og indbydende køkken-alrum, der har direkte udgang til terrassen og god plads til både hverdagsliv og gæster. Via elegante franske døre fortsætter boligen ind i den hyggelige opholdsstue, hvor der ligeledes er udgange til haven. De store opholdsrum skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv, og den imponerende markise, der dækker hele terrassen, gør det nemt at nyde uderummet i både sol og let sommerregn.

Planløsningen byder desuden på tre gode værelser og et flot badeværelse samt en særlig lækker forældreafdeling. Her får I et rummeligt soveværelse med udgang til terrassen, en stor walk-in-closet og direkte adgang til et helt nymoderniseret badeværelse. Badeværelset er indrettet med stor bruseniche, spa og lækre detaljer.

Den integrerede dobbeltgarage på 64 m² har to automatiske porte og direkte adgang til bryggerset, hvilket giver en yderst praktisk hverdag. En stor ekstra fordel ved huset er den udvendige solafskærmning (rulleskodder med motor) som giver en behagelig temperatur indenfor, når solen står højt på himlen. Ejendommen ligger på en overskuelig grund på en lukket vej, tæt på skole, børnehave og fritidsaktiviteter. Samtidig er der kort afstand til det populære Marielyst og områdets mange muligheder for natur, strandliv og aktive oplevelser.

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: Lasse Øster Dalsgaard

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Del af opholdsrummet

Køkken

Køkken

Køkken alrum

Køkken

Dejlig opholdsstue

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Kig gennem ejendommen

Værelse

Værelse

Soveværelse

Soveværelse

Værelse

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Adgang til walk-in

Bryggers

Badeværelse

Entre

Badeværelse

Badeværelse

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Indendørs

Indendørs

Udendørs

Terrassedøre

Udendørs

Facade

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Set fra haven

Set fra haven

Set fra haven

Set fra vejen

Marielyst strand ca. 2,5 km fra ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

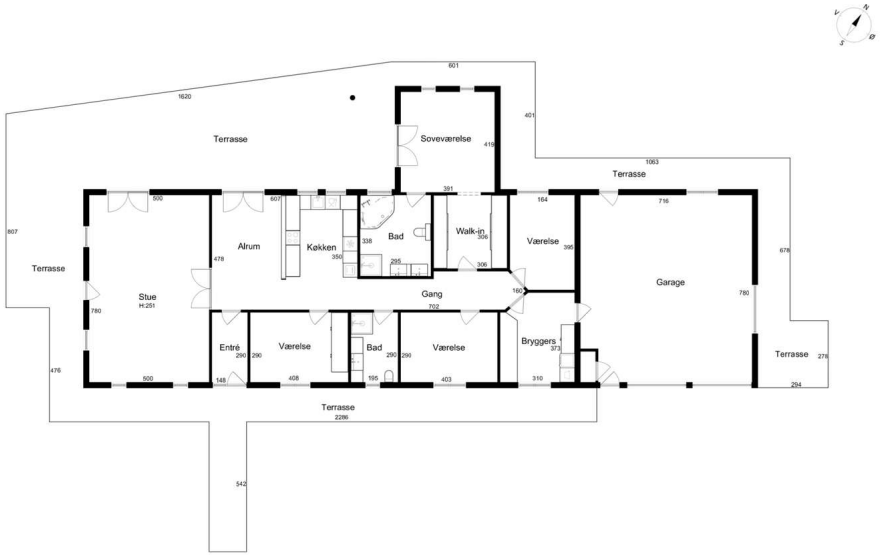
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

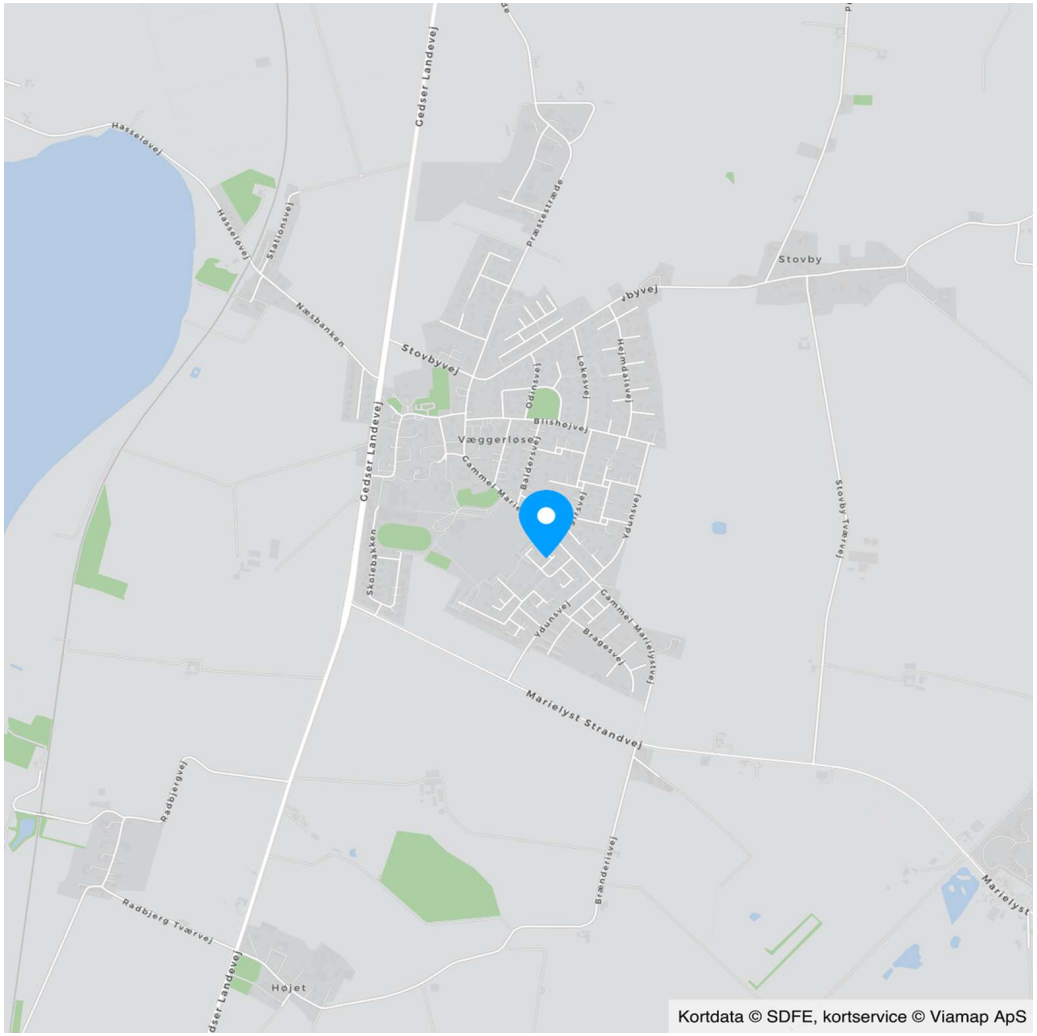
Adresse: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026



EFKIT
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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6ba Væggerløse By, Væggerløse
BFE-nr.:	3139854
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	1.891.000
Grundværdi:	261.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.512.800
Grundlag for grundskyld:	208.800

Arealer**

Grundareal:	915 m^2
Boligareal i alt:	199 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget garage:	64 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: 22.09.1978 - Lokalplan nr. 2, 3, 4, -01
- Nr. 2: 30.03.1979 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 3: 29.09.1982 - Dok om randbeplantning mv
- Nr. 4: 18.07.1988 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan MARI B11 - Boligområde - Væggerløse
Lokalplan SYD 2.3.4-01 - Boligområde, Væggerløse Syd

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

Indbygningsovn, inductionskogeplade, køleskab, skabsfryser, mikroovn alle mrk. Siemens, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler alle mrk. Miele, emhætte mrk. ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Anslået

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:
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.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

 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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 24446
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.715
Grundskyld	kr.	3.320
Renovation	kr.	3.660
Rottebekæmpelse	kr.	100
Husforsikring	kr.	5.807
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.602

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.628.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.812 md. / 237.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.793 md. / 189.520 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: 28.08.2026
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.

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: Asgaardsvej 16, 4873 Væggerløse Kontantpris: kr. 3.595.000	Sagsnr.: 24446 Ejerudgift/md.: kr. 1.717	Dato: 09.09.2026

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 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. 5: hovedstol kr. 1.540.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.146.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk