

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



Vængevej 3

4874 Gedser

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.493 kr.
Netto	4.376 kr.
Ejerudgift (md)	1.580 kr.
Boligareal	129 m ²
Garage	35 m ²
Udhus	227 m ²
Grundareal	2.923 m ²
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1870/1937
Sagsnummer	25103
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ G

Wow, se lige her - skønt lille landsted med pragtfuld havudsigt.

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: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026



Velkommen til Vængevej 3.

Søger du et fristed/flexbolig eller vil du bare gerne bo naturskønt og tæt på kysten med den fantastiske vandudsigt, så se mere her.

En skøn lille perle, hvor det næsten er som at træde ind i en lille tidslomme. Dette hjem emmer at hygge og charme og samtidig er der god plads til høns, hobbies, værksted eller bare god udhusplads. Er du kunstner eller kan du bare godt lide at male så ville man kunne etablere et "galleri" på loftet af udhusbygningen og skabe en fantastisk udsigt over havet.

Der er kun ca. 50 m til kysten med den smukkeste udsigt, her vil du elske at kunne nyde bl.a. solnedgangen.

Grunden er på 2923 m2 og er dejligt beplantet med træer/frugttræer, både blomme, kirsebær og valnød, buske, græsplæne, terrasse og den skønne vandudsigt og view over landskabet samt ikke mindst det fantastiske lys, som havet giver, kan nydes fra grunden og huset. Stedet indbyder til masser af familiehygge.

Afstanden til København er ca. 1 timer og 45 minutter, der der busstoppested i nærheden af ejendommen, som kører til Nykøbing F. og Gedser.

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: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026

Selve beboelsen er indrettet med: Entrè. Hyggelig opholdsstue med flot udsigt over landskabet og havet, brændeovn og udgang til haven. Stue mere/evt. kontor, hobbyrum eller andet. Værelse.

Fra opholdsstuen er der adgang til charmerende køkken, hvor det gamle brændekomfur er bevaret (ikke funktionsdygtig), der er fra køkkenet udgang til gårdspladsen. Spisekammer. Soveværelse. Badeværelse med kar, dobbeltvask og toilet. Fra badeværelset er der adgang til vaske-rummet. Værelse/hobbyrum.

Fra beboelsesdelen er der adgang til den fine udbygning som rummer: Hobbyrum. Dejligt værksted og garage rum i eet. Herfra er der adgang til loft, hvor der vil kunne være forskellige anvendelsesmuligheder og udsigt. Endvidere adgang til udhus/tidligere stald.

OBS på lav lofthøjde i beboelsen.

Et utroligt smukt sted, lige noget for naturelskere.

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026



Ejendommen og den smukke natur



Smuk udsigt



Stuehuset og terrasse



Skønt sted at nyde en kop kaffe



Hyggelig stue med udgang til have og med smuk udsigt



Spisestue

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken med udgang til gårdspladsen



Det gamle brændekomfur/ikke i funktion



Køkken

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026



Soveværelse



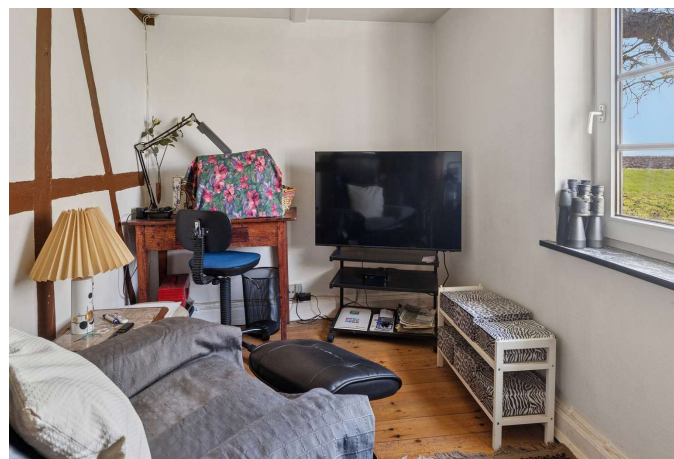
Badeværelse



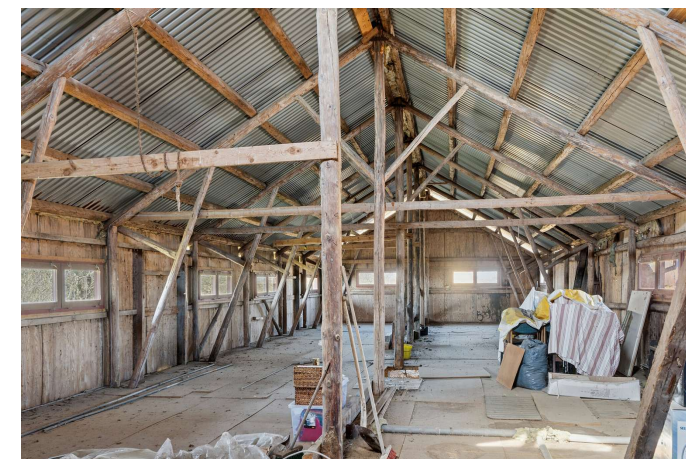
Værelse



Kontor/hobbyrum



Hobbyrum/værelse

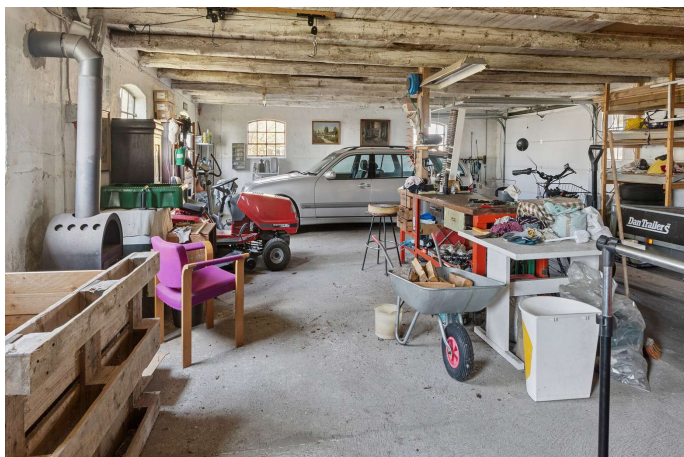


Loftsrum på udbygningen

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026



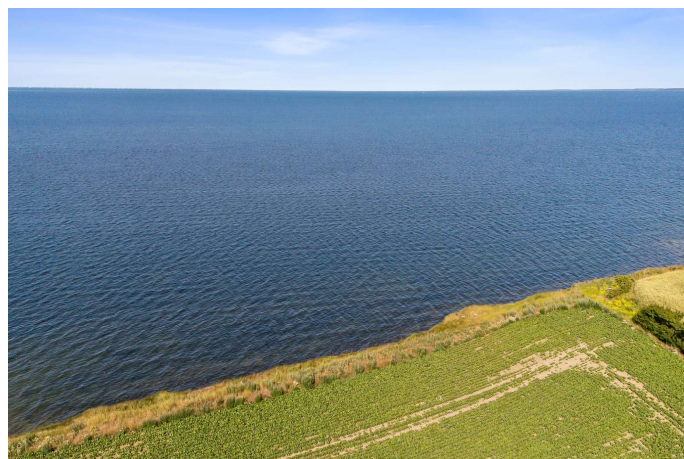
Garage / udhus



Haven og udsigt



Ejendommen



Kysten



Ejendommen

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

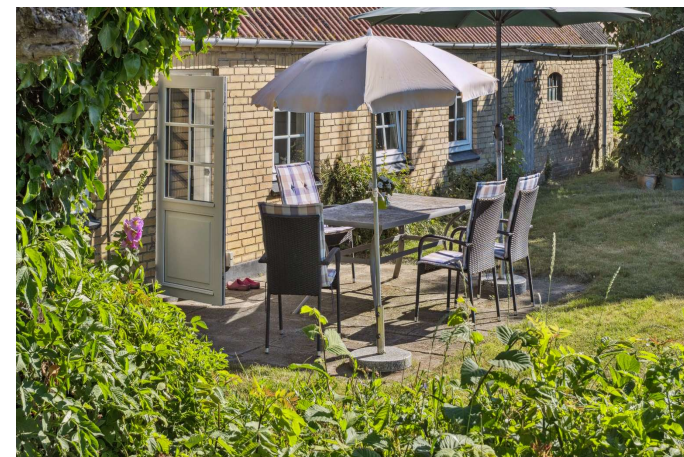
Dato: 31.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Mange hyggelige steder i haven



Ejendommen

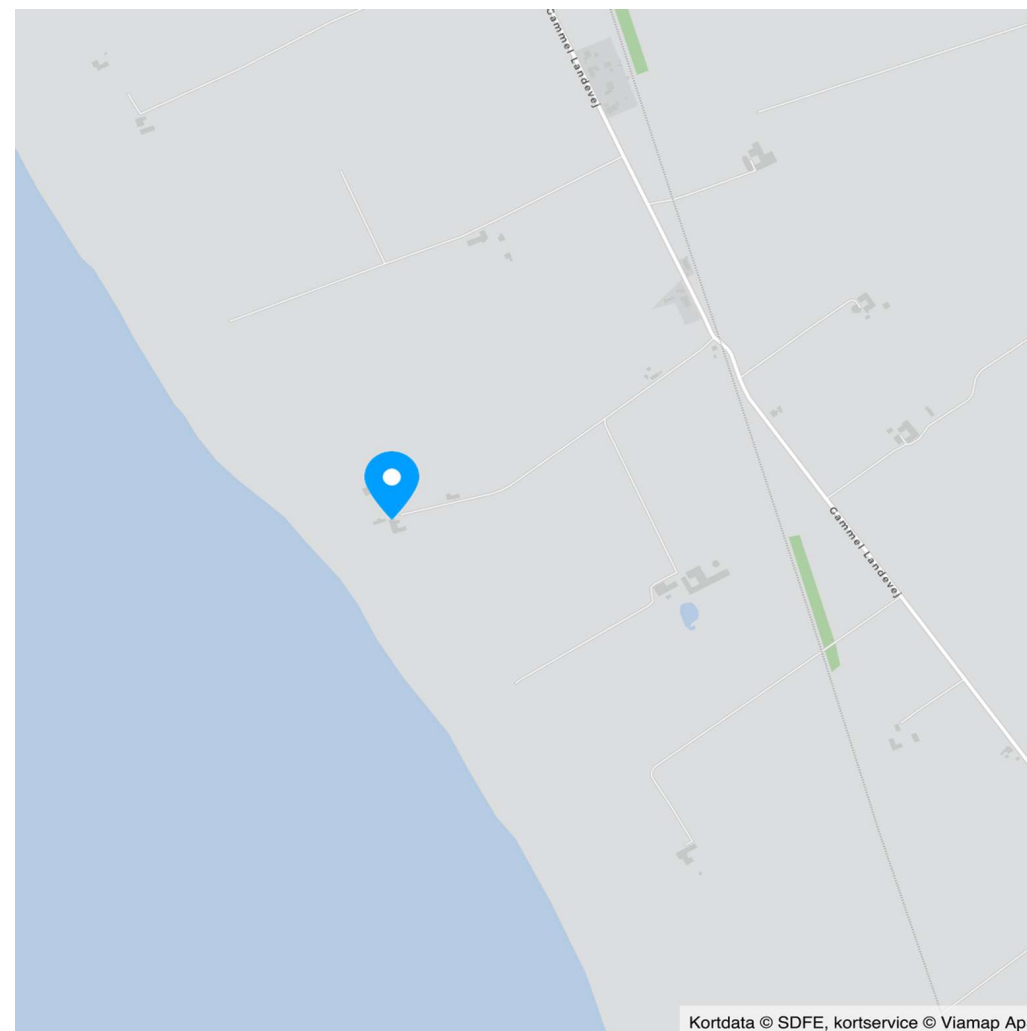
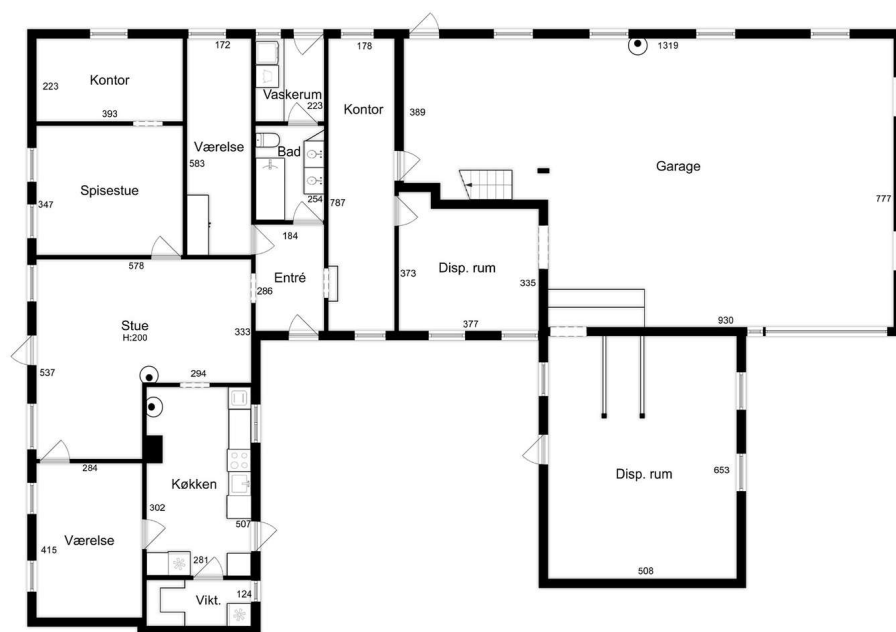


Ejendommen

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026



Dato: 31.07.2026

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 31.07.2026

Adresse: Vængevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25103
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 31.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.717	Kontantpris	kr. 995.000
Grundskyld	kr.	2.519	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 7.850
Renovation	kr.	3.758	I alt	kr. 1.002.850
Skorstensfejning	kr.	1.000	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	320		
Husforsikring	kr.	8.646		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.960		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.493 md. / 65.910 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.376 md. / 52.514 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: 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. 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: Vængevej 3, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 25103 Ejerudgift/md.: kr. 1.580	Dato: 31.07.2026
<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 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> Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.	

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk