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

Smuk ejendom/rækkehus i den hyggelig og charmerende købstad Stubbekøbing.

Møllegade 40

4850 Stubbekøbing

Pris	1.245.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.808 kr.
Netto	5.426 kr.
Ejerudgift (md)	1.815 kr.
Boligareal	156 m^2
Antal plan	2
Kælderareal	74 m^2
Værelser	6
Andre bygninger	0 m^2
Erhvervsareal	81 m^2
Grundareal	642 m^2
Byggeår	1910
Sagsnummer	2026133
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	D

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Velkommen til Møllegade 40.

Denne smukke ejendom er beliggende i Stubbekøbing, den gamle smukke købstad med havnemiljø, lystbådehavn, indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner, sportshal og lokal fodboldklub. Det smukke parkområde "Anlægget" er lige i nærheden, nyd gangstien "Dosseringen" langs Grønsund og tag en dukkert ved badebroen. Færgen Ida sejler mellem Stubbekøbing og Bogø i sommermånederne.

Her er alt hvad man har brug for, når en børnefamilie eller andre skal have en dagligdag til at fungerer bedst muligt.

Foruden områdets smukke natur, er det også værd at nævne, at det er nemt at køre til motorvejstilkørslen ved Farøbroerne, og der er busforbindelse til Nykøbing F. og Nr. Alslev.

Søger du en ejendom, hvor der er plads til at have hjemmearbejdsplads, hobbyrum, måske billiardstue/bordtennis, værksted eller andet så der er gode muligheder i udhus/værkstedsbygningen, som er lige til at tage i brug, der er opvarmning og isolering, så kan anvendes hele året. Fibernet/internet.

Ejendommen må anvendes som flexbolig / fritidshus.

Imellem udbygningen og hovedhuset er der en skøn gårhave, som vender mod syd og vest, her er plads til familiehygge og bag udbygningen er en dejlig overdækket terrasse og græsplæne, flot kig til "Tyreholmen" som er et stort engområde med rigt fugle- og dyreliv. Dejlig stor indkørsel med gode parkeringsmuligheder.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

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

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Ejendommen har fra Møllegade adgang via port og fra Orevej er der god indkørsel, når man skal parkerer.

Husets indretning er bestående af:
Entrè med trappe til 1. sal. Dejligt køkken alrum med udgang til gårdhaven, og dejligt kig til "Tyreholmen", Hyggelig opholdsstue.

Førstesalen er udnyttet med: Mellemgang. 4 værelser. Walk-in samt gæstetoilet.

Kælderen rummer disponible rum, vaskerum og badeværelse med bruser.

En spændende ejendom med masser at god atmosfære og plads til forbedringer.

Ring og hør nærmere.

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

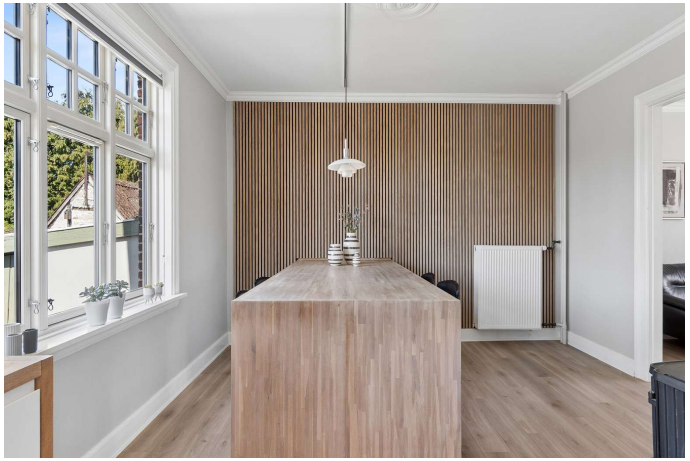
Ejendommen og kig gennem Møllegade

Udsigt fra førstesal

Køkken alrum

Opholdsstuen

Køkken alrum



Del af køkken alrum

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Køkken alrum med udgang til det hyggelige gårdmiljø

Stue

Stue

Køkken

Køkken alrum

Lidt stemning

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Soveværelse

Værelse

Værelse

Værelse

Værelse

Entrè med trappe til 1. sal

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Entrè

Badeværelse i kælder

Toilet på 1. sal

Lokale i udhus/værksted / er isoleret

Værkstedsplads

Godt lokale til diverse/udhus eller andet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

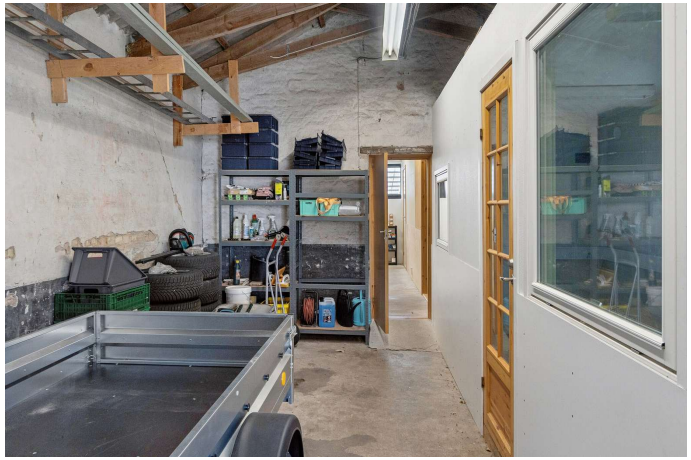
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026



Værksted eller hobbyrum

Vaskerum i kælder

Haven

Overdækket terrasse

Ejendommen

Luftfoto

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

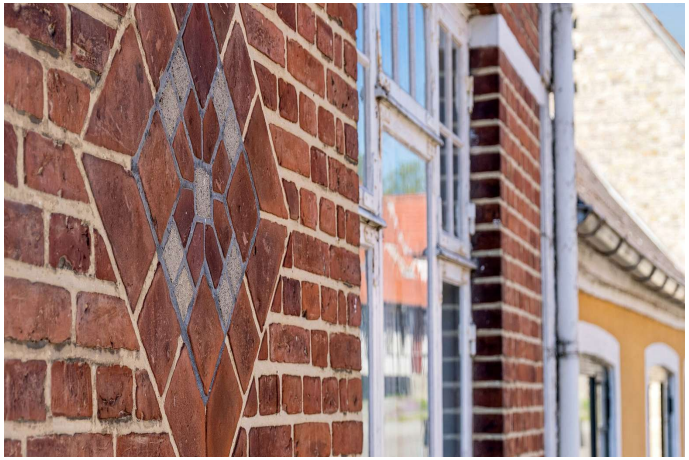
Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Luftfoto

Luftfoto



Udendørs

Port/indgang

Udendørs

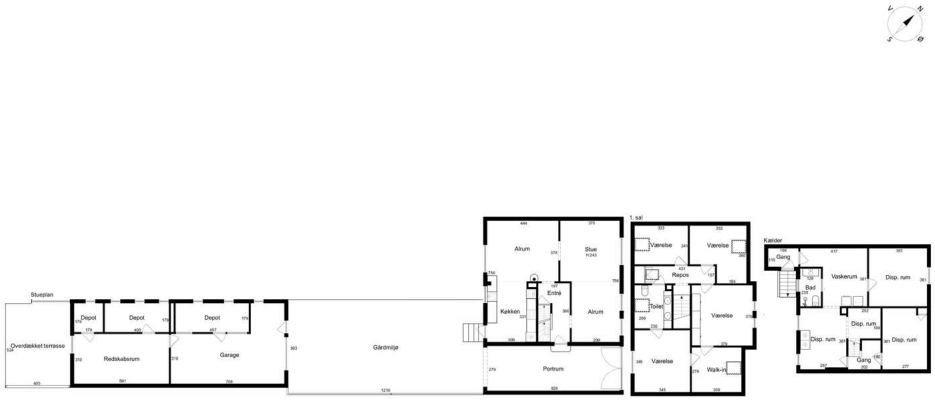
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

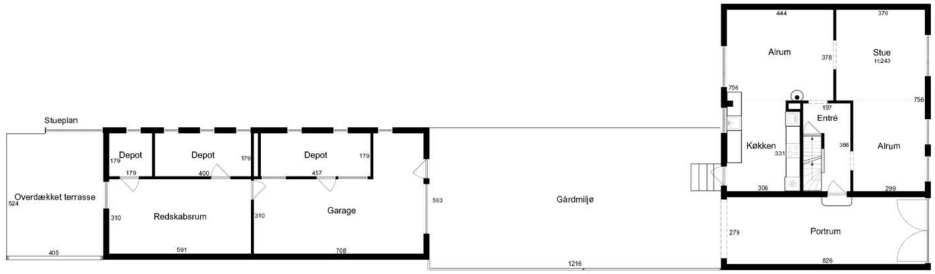
Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

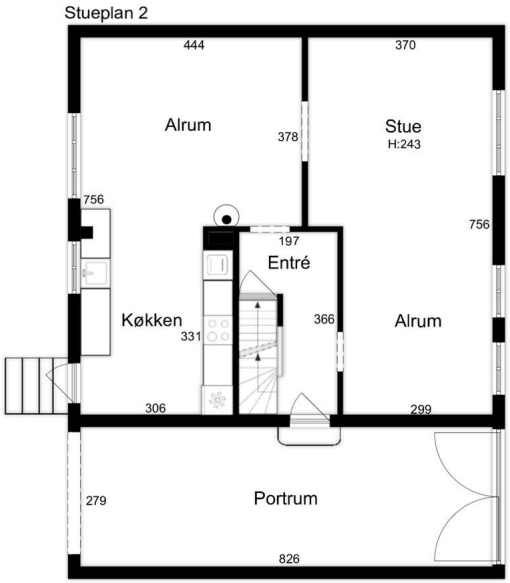
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

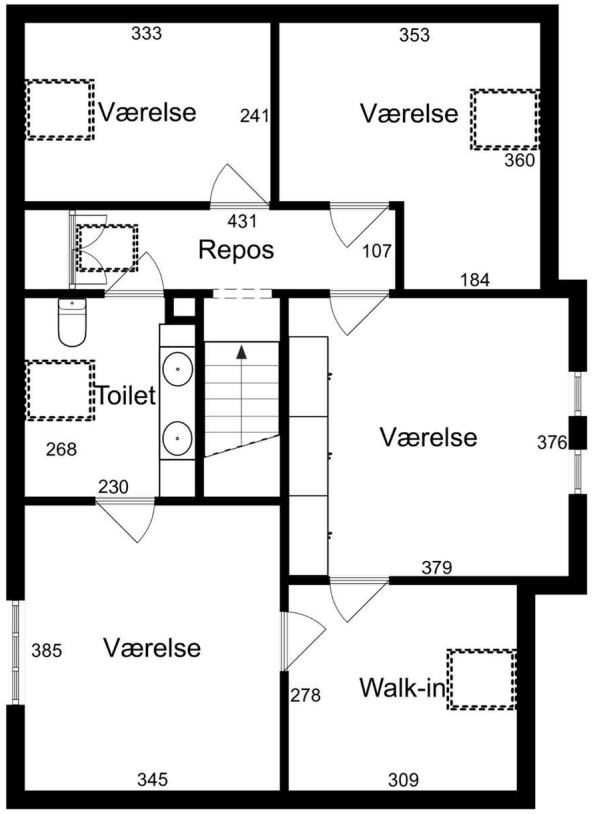
Dato: 03.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

1. sal



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

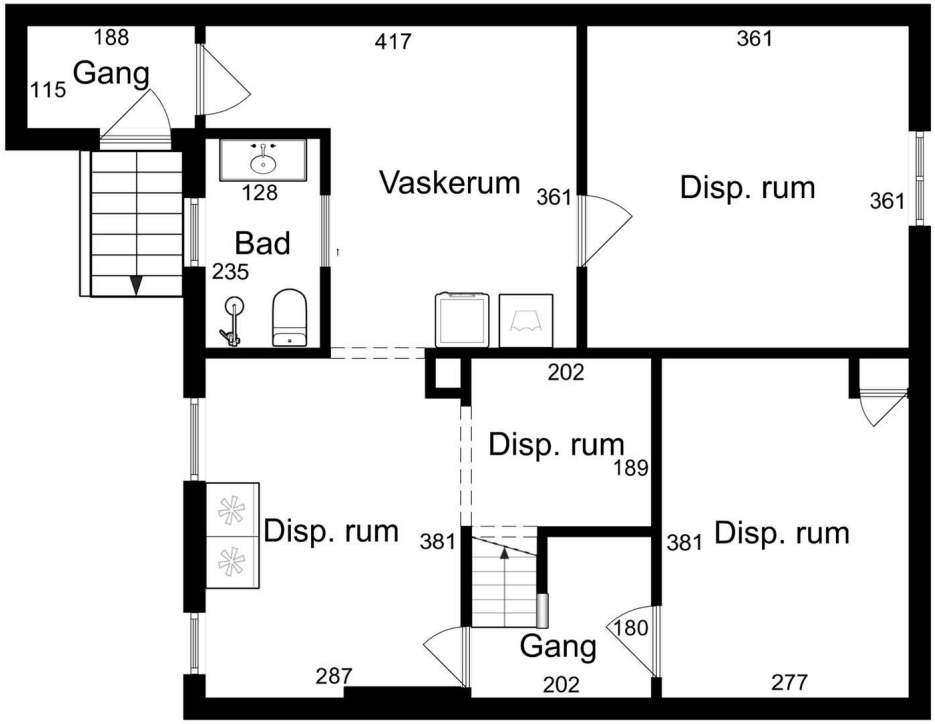
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

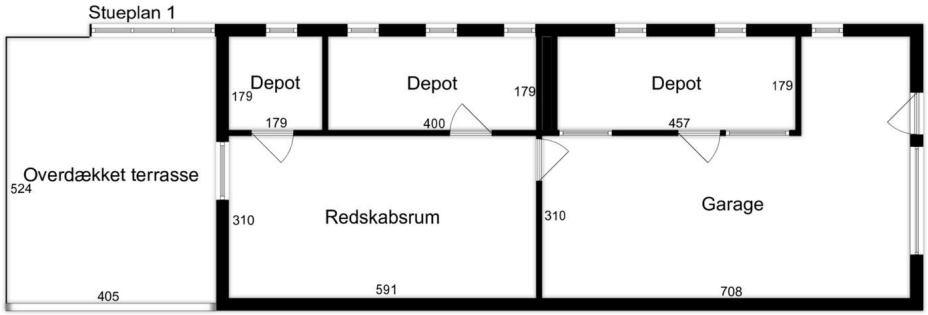
Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Kælder





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Udhus/garage og hobbybygning

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	122 Stubbekøbing Bygrunde
BFE-nr.:	5438730
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	964.000
Grundværdi:	195.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	771.200
Grundlag for grundskyld:	156.000

Arealer**

Grundareal:	642 m^2
Boligareal i alt:	156 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	74 m^2
Erhvervsareal:	81 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: 01.01.1585 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel, brønd mv
- Nr. 2: 08.12.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 12.12.1979 - Dok om byggelinier mv Vedr 3-Q MAG 30_BH_585 Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320
- Nr. 4: 02.09.1985 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 20.01.1989 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 30_BB_268
- Nr. 6: 20.09.1989 - Lokalplan nr. B1-1
- Nr. 7: 16.10.1989 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 10: 16.08.2010 - Deklaration om fjernvarme
- Nr. 11: 20.05.2014 - Deklaration om vejadgang

Planer

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

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

Pengeskab i kælder, Ovn (AEG), Varmeskuffe - Miele, Kaffemaskine AEG (indbygget), Kogeplade, Emhætte, Køleskab (Bosch)

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.047 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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: 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 områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003:
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. 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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.933
Grundskyld	kr.	2.480
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	10.393
Rottebekæmpelse	kr.	221
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.786

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.274.350

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.808 md. / 81.700 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.426 md. / 65.107 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: 01.06.2026
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.

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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 1.245.000	Sagsnr.: 2026133 Ejerudgift/md.: kr. 1.815	Dato: 03.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.000.000 Nr. 9: hovedstol kr. 300.000

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

Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk