

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



## Aastrup Stationsvej 1 4850 Stubbekøbing

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.177 kr.
Netto	6.517 kr.
Ejerudgift (md)	1.911 kr.
Boligareal	183 m <sup>2</sup>
Udhus	260 m <sup>2</sup>
Grundareal	20.826 m <sup>2</sup>
Værelser	9
Antal plan	2
Byggeår	1900/1991
Sagsnummer	2026167
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b> + <b>C</b>

Den gamle stationsbygning i Åstrup - smuk villa og udbygninger - godt 2 ha stor grund/park.



# 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: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026



Se lige her! Her får du en fantastisk mulighed for at købe et stykke historie. Åstrup stationsbygning blev nedlagt i år 1966 og er siden hen blevet drevet som villa/nedlagt landbrug, her er blevet dyrket masser af grøntsager, høstet frugt fra frugttræerne og høstet lucerne til dyrene.

I dag fungerer dette sted som villa, og laden bliver brugt som værksted/garage, der er stadig et stykke jord med lucerne, og i drivhuset er der fuld gang i grøntsager og andet. I den store have er der både valnød, æbletræer, pæretræer, blomster, kirsebær og ferskentræer. Halvdelen af grunden fungerer som stor park og den anden halvdel ligger udyrket hen (ca 1 ha jord). Her er mange muligheder for at dyrke eller plante, og også plads til får eller andet.

Området byder på noget af det smukkeste natur vi har i Danmark, her er du tæt på Nordøstfalsters fantastiske kystområder. Der er et igangværende udviklingsløb i området, som skal realisere flere store projekter, som vil fremme området endnu mere. Blandt andet udviklingen af havnen i både Hesnæs (står snart færdigt) og Stubbekøbing.

Der er på grunden flere bygninger: Den gamle og meget smukke stationsbygning, som bliver anvendt som beboelse, en anneksbygning, som kan bruges til gæster eller andet, et udhus/jordkælder til opbevaring af grøntsager, stort udhus/hytte, som er super flot, er et smukt gammelt trægulv, som vil kunne slibes, så det står helt flot igen, en god ladebygning.

Energimæssigt er ejendommen energimærke C, der er nyere luft til vand-varmeanlæg, og der er solcelleanlæg.

## 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: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026

Beboelsen er indrettet med: Entre/mellembygning (mellembygning fra år 2015), der er fra den del udgang til den skønne gårdhave. Køkken med dejligt kig til haven og udgang til gårdhaven. Lille mellemgang. Gæstetoilet. Dejlig badeværelse med bruseniche, vask og toilet. Depotrum med adgang fra gårdhaven, hvor der er vaskemaskine.

Den andetn afdeling fra entreen (de oprindelige hus, er indrettet med:  
Forstue med trappe til 1. sal. Stue / evt. værelse. Lille kælderrum/depotrum med eltavle m.m.  
Dejlig stor og lys opholdsstue.

Førstesalen er udnyttet med: Repos/værelse. Værelse. Lille mellemgang samt yderlig 2 værelser.

Anneks med 3 rum/værelser, kan evt. anvendes til gæstehus (mest i sommermånederne)

Stort drivhus.

Udhus/jordkælder.

Stor hytte/udhus, som er særdeles charmerende.

Ladebygning til værksted eller andet.

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

Ring og hør nærmere om dette skønne sted.



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

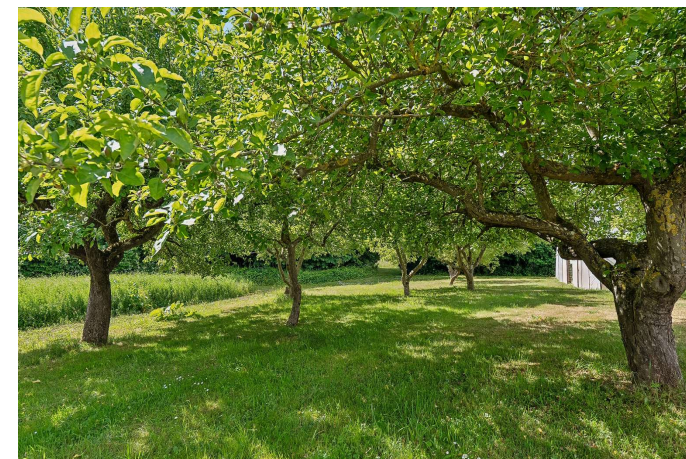
Dato: 19.06.2026



Luftfoto



Luftfoto



Del af den smukke grund



Stort drivhus



Lukket og afskærmet terrasse



Skøn stue



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026



Stue / værelse



Værelse/stue



Værelse, 1. sal



Værelse



Soveværelse



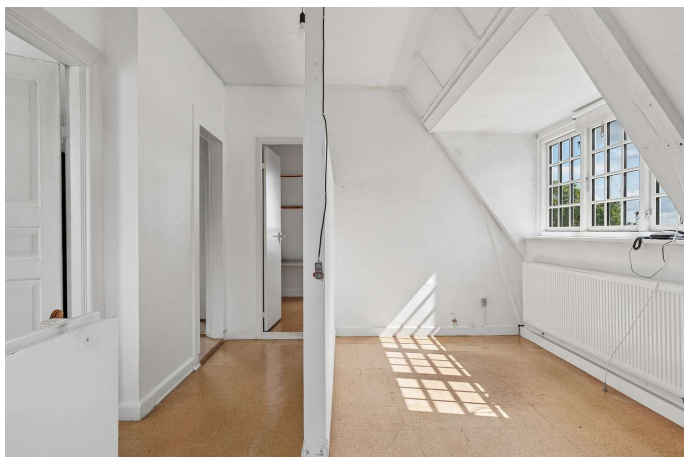
1. sal



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse/repos



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

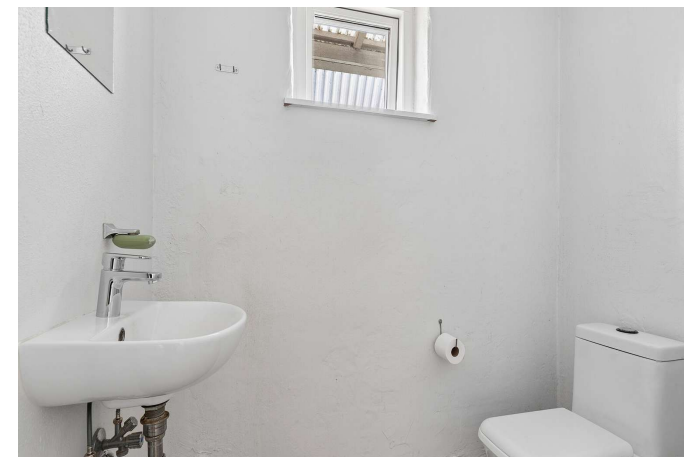
Dato: 19.06.2026



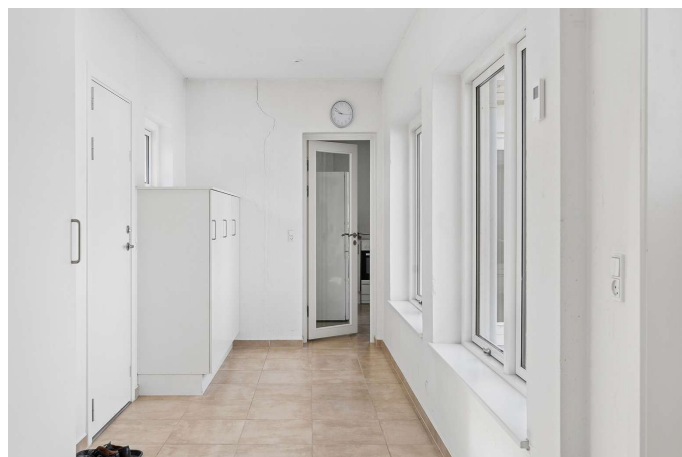
Køkken



Køkken og kig til mellemgang og toilet



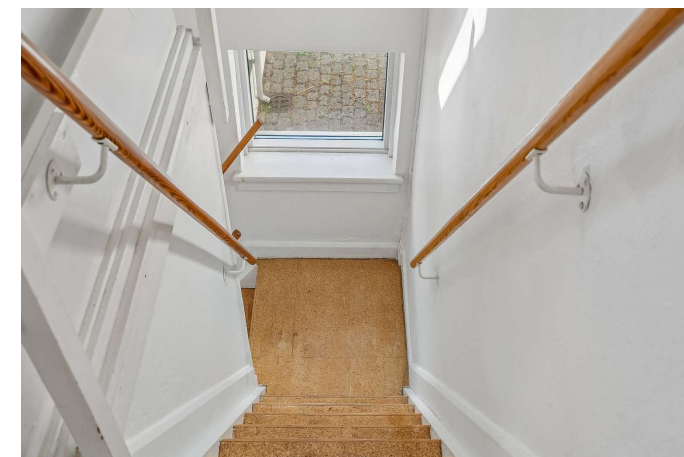
Badeværelse



Gang/entrè (tilbygning fra år 2018)



Mellemgangen/entreen



Opgang



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026



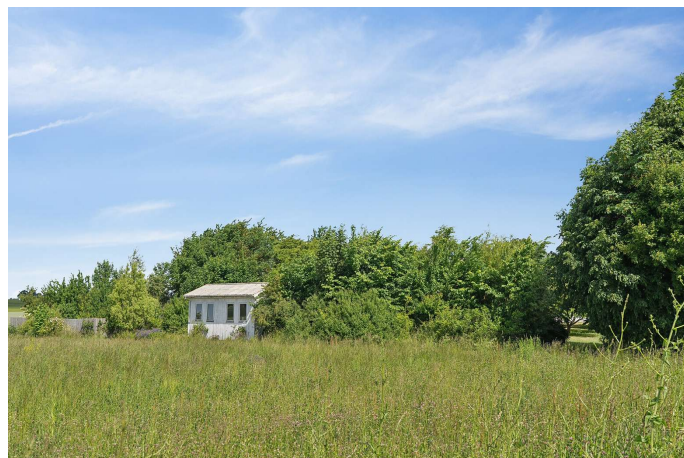
Anneksbygning



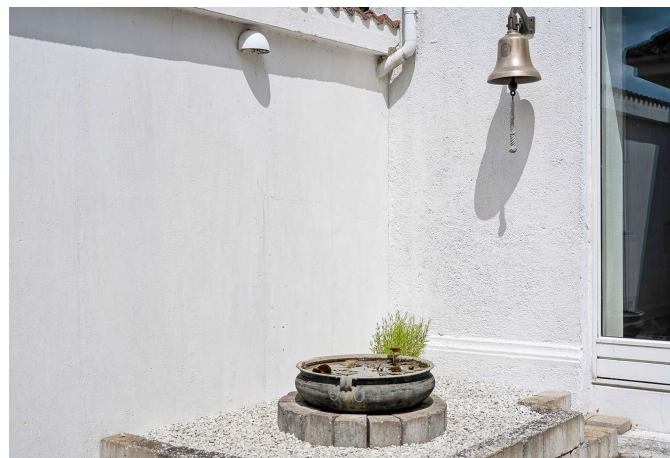
Set fra haven



Set fra haven



Del af den meget store grund



Udendørs



Hyggeligt gårdmiljø



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026



Set fra haven



Set fra haven/hytte - anvendeligt til mange formål



Set fra haven/meget charmrende hytte til højre i bille-



Del af den store grund



"jordkælder"/udhus, hytten og laden/garage i baggrun-



Fantastisk grund



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

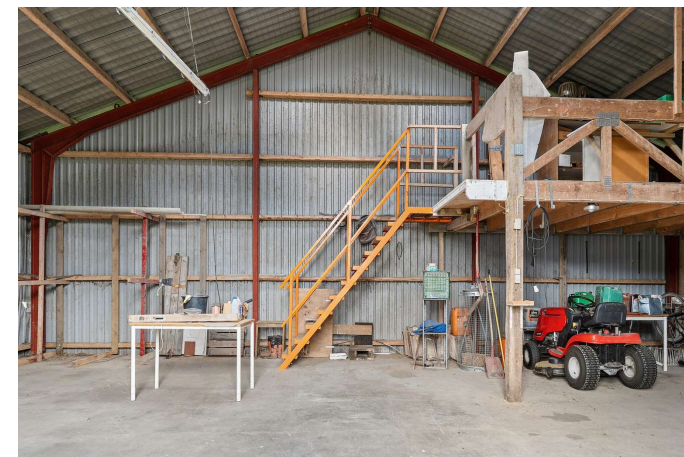
Dato: 19.06.2026



Set fra haven



Laden/værksted eller andet



Laden



Set fra haven



Luftfoto



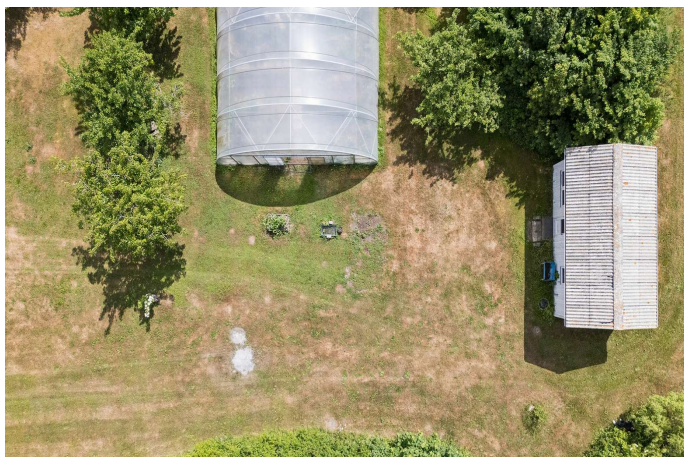
Luftfoto



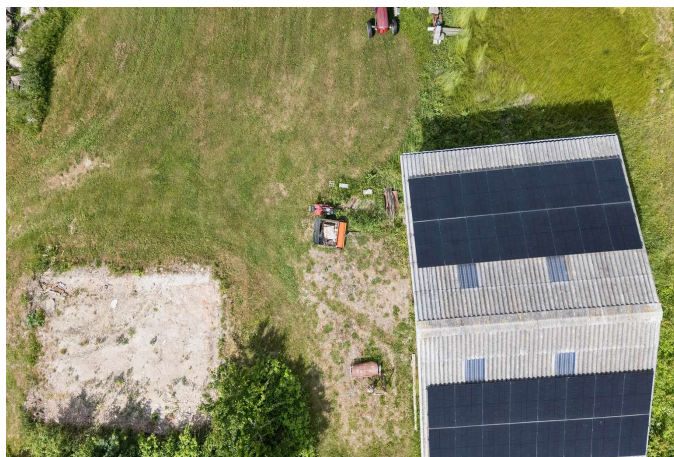
Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

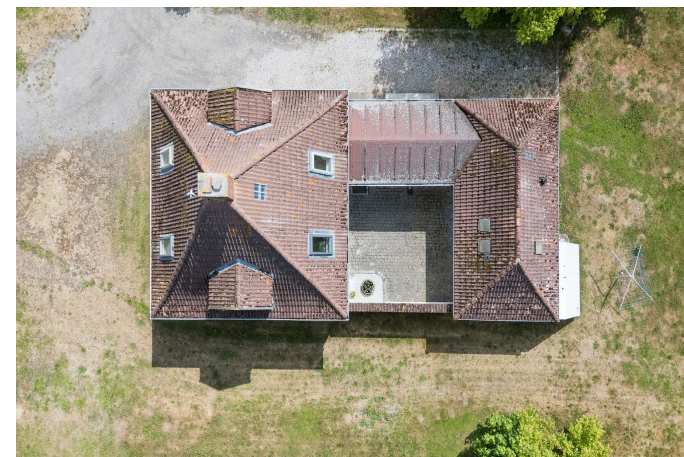
Dato: 19.06.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

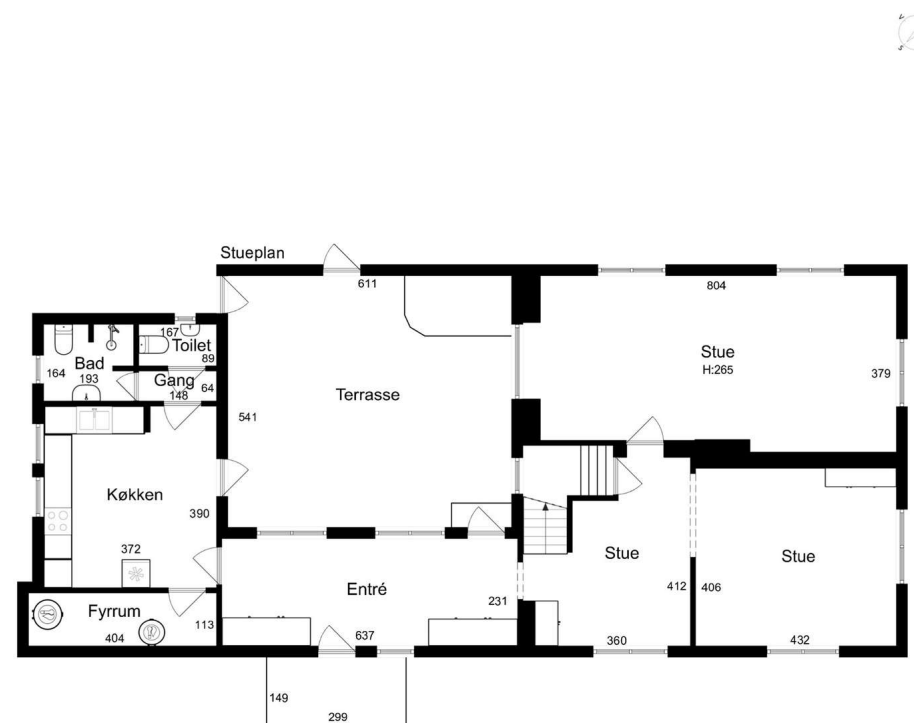
Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026



Alle plan (3x2)



Stueplan

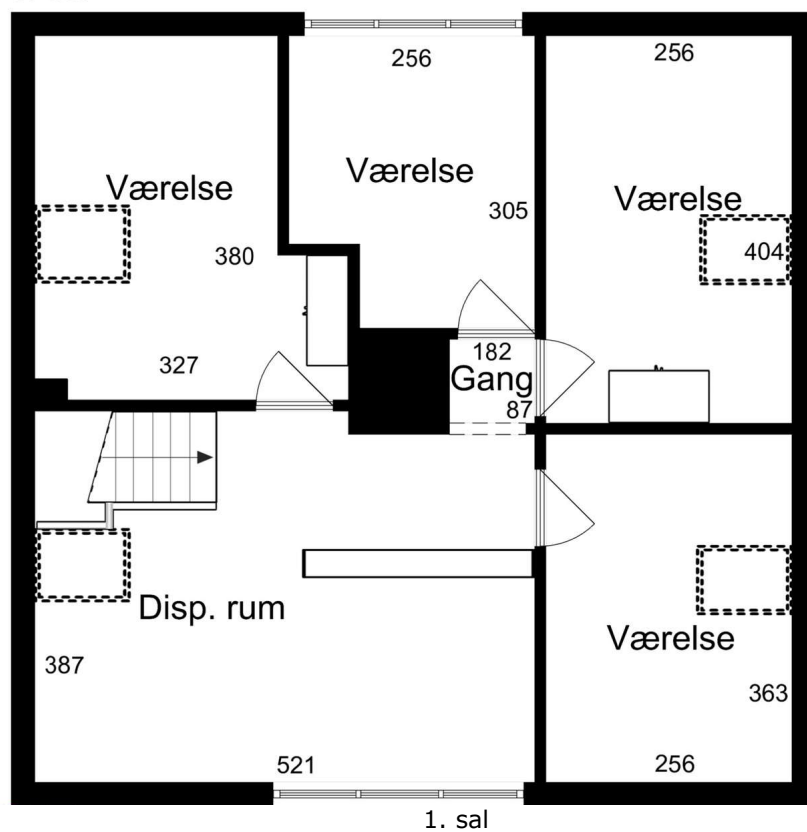


Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

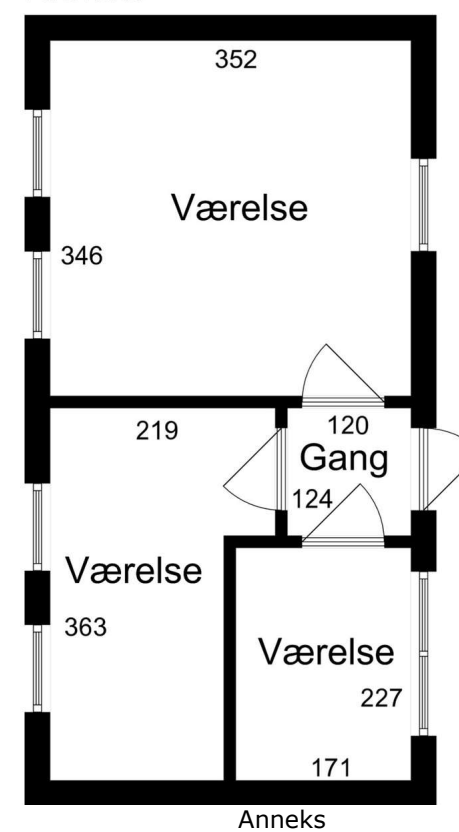
Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026

1. sal



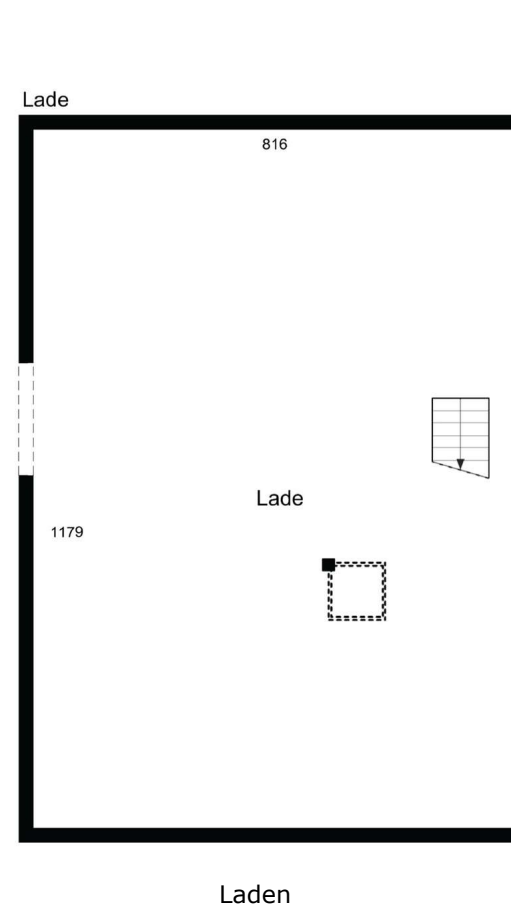
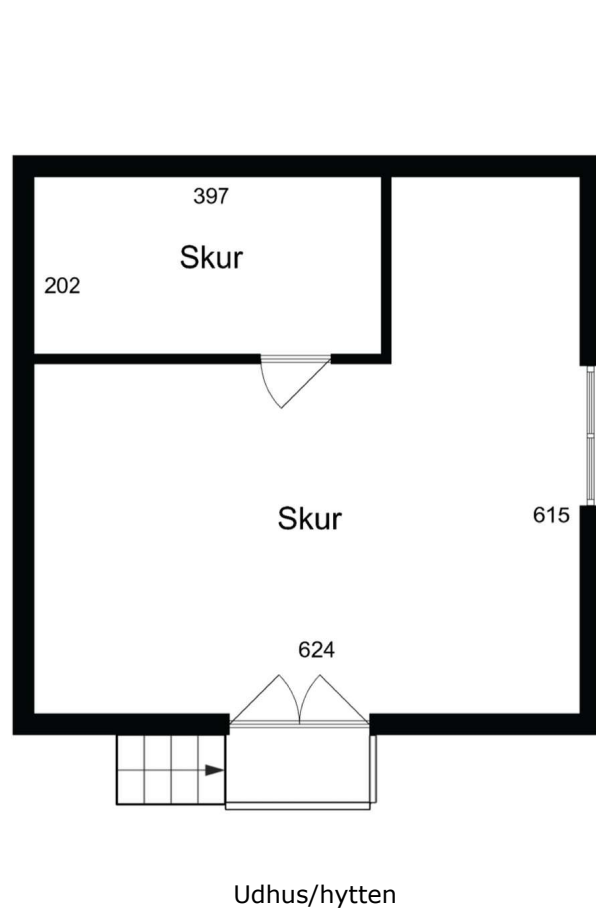
Anneks



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026

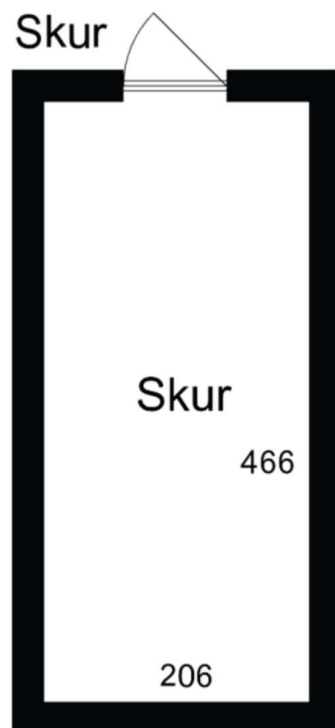




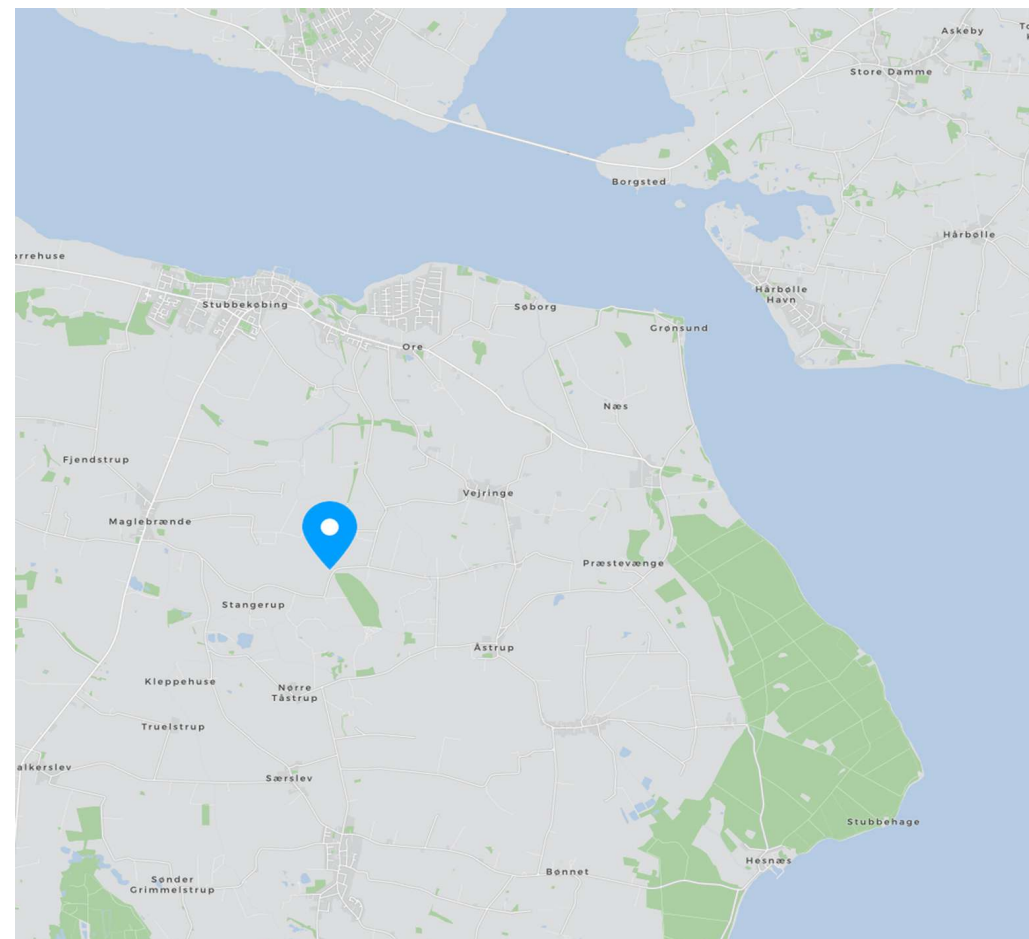
Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026



Udhus/jordkælder



Dato: 19.06.2026



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C + C

Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.513	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	7.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Husforsikring / anslået	kr.	7.618	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	333	I alt	kr.	1.530.850
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.930			

**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: 75.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.517 md. / 78.199 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: 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. Gennem-  
snitsrenten 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 ejendoms-  
mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Aastrup Stationsvej 1, Rodemark, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026167  
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 19.06.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Anne Bogø Rasmussen**

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

[abr@john-ole.dk](mailto:abr@john-ole.dk)