

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



Enestående Landejendom med Stråtag og Udsigt til Vandet

Rasevej 3 4874 Gedser

Pris	2.495.000 kr.
Udbetaling	125.000 kr.
Brutto	13.777 kr.
Netto	10.981 kr.
Ejerudgift (md)	1.872 kr.
Boligareal	279 m ²
Udhus	107 m ²
Grundareal	4.362 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1849/1983
Sagsnummer	22220
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ D

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: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



Velkommen til Rasevej 3, en pragtfuld ejendom, der perfekt kombinerer luksus med landlig idyl og udsigt over Guldborgsund. Dette toetagers stråtekte hus er beliggende på en rolig vej og omgivet af naturskønne marker, hvilket skaber en fredfyldt atmosfære.

Stueetagen byder velkommen med en rummelig entré, der åbner op til en charmerende gårdhave. Fra entréen ledes du ind i et stort badeværelse med direkte adgang til soveværelset. Samt et gæstetoilet og et praktisk bryggers. Køkkenet, udført i en moderne landlig stil, med et adskilt spisekammer, hvilket giver en perfekt kombination af funktionalitet og æstetik. Fra køkkenet er der adgang til en hyggelig terrasse med en fantastisk udsigt og et fyrrum med pillefy, der fører videre til en stor garage og værksted.

Den rummelige stue med store vinduer tilbyder udsigt til haven og Guldborgsund, og inkluderer en spisestue og udgang til en indbydende udestue, denne tilbyder en unik mulighed for at nyde ejendommens ydre omgivelser i ly for vejr og vind.

På første sal findes et ældre badeværelse, tre værelser og en stor stue med udgang til en balkon, hvor du kan nyde den imponerende udsigt over landskabet og vandet, indrammet af ejendommens modne træer.

Ejendommen er omkranset af en stor, anlagt have, som byder på en blanding af blomsterbede, modne træer og åbne græsarealer, ideel til rekreation og afslapning. Den umiddelbare nærhed til Guldborgsund fuldender den allerede storslåede panoramaudsigt.

Med kun 10 minutters kørsel til Gedser havn, 18 minutter til den populære Marielyst strand og 24 minutter til torvet i Nykøbing Falster, er Rasevej 3 et fredfyldt tilflugtssted, som tilbyder både et aktivt og afslappende liv. Dette hjem er en sand oase i det danske landskab, ideel for dem, der værdsætter en blanding af traditionel charme og moderne bekvemmeligheder i naturskønne omgivelser.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Øster Dalsgaard

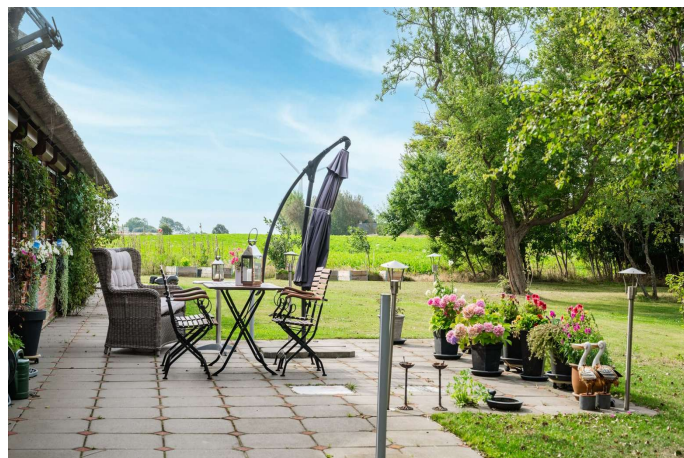
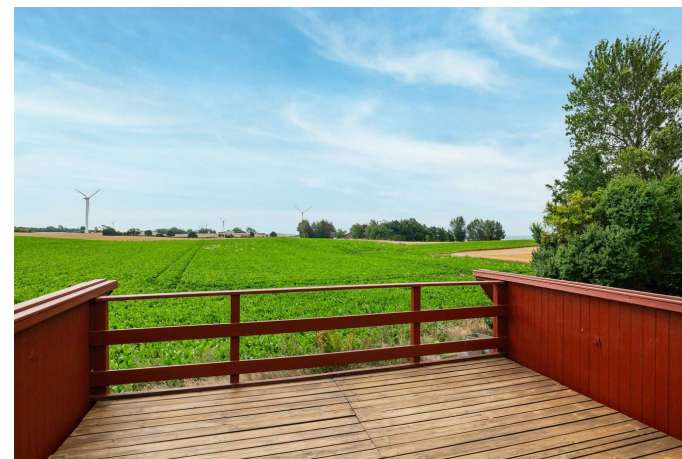
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



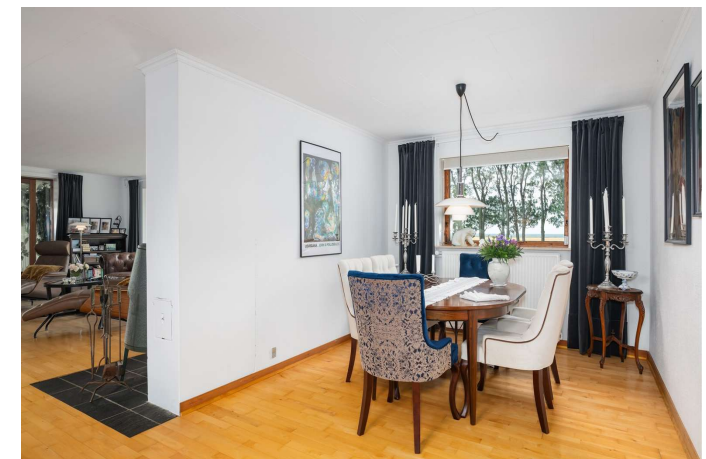
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



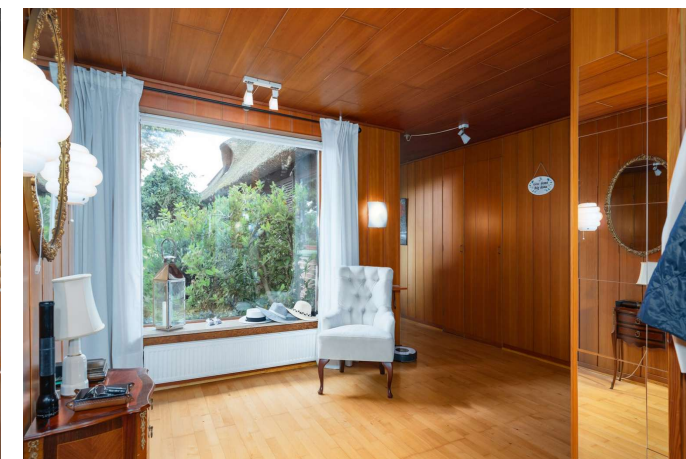
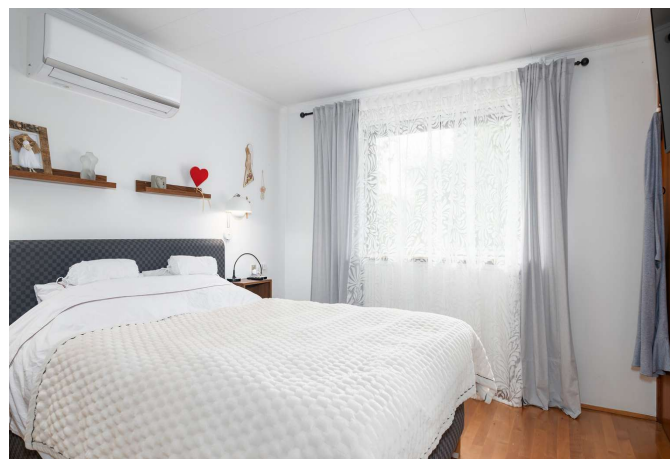
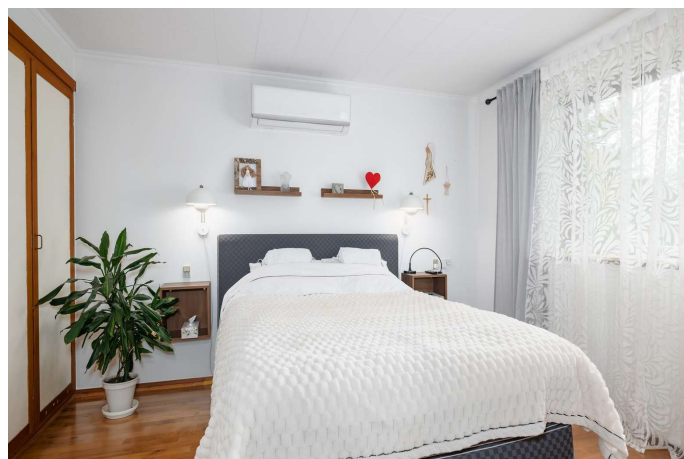
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



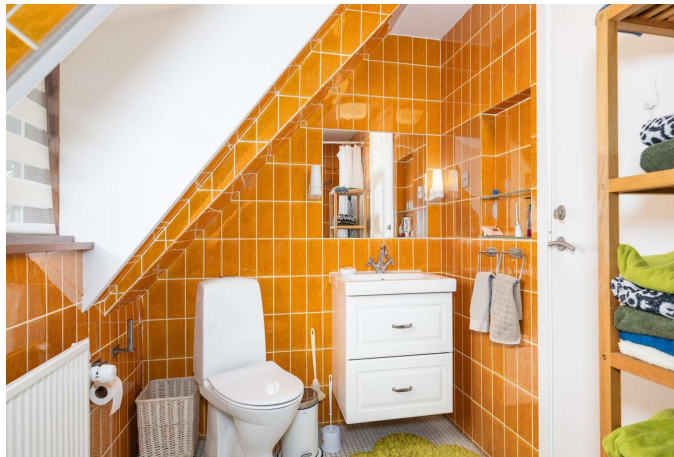
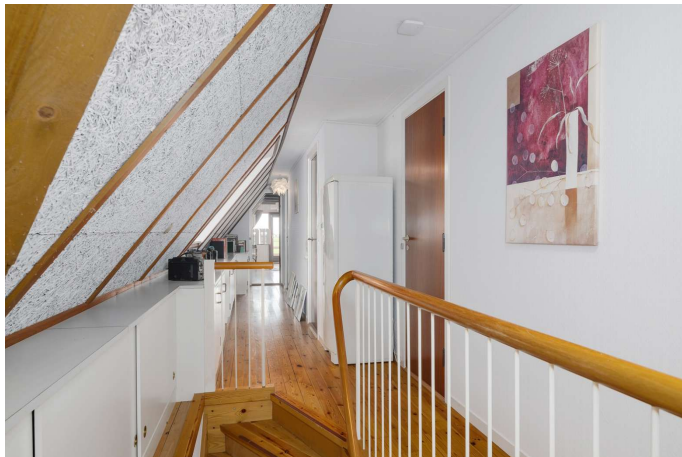
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



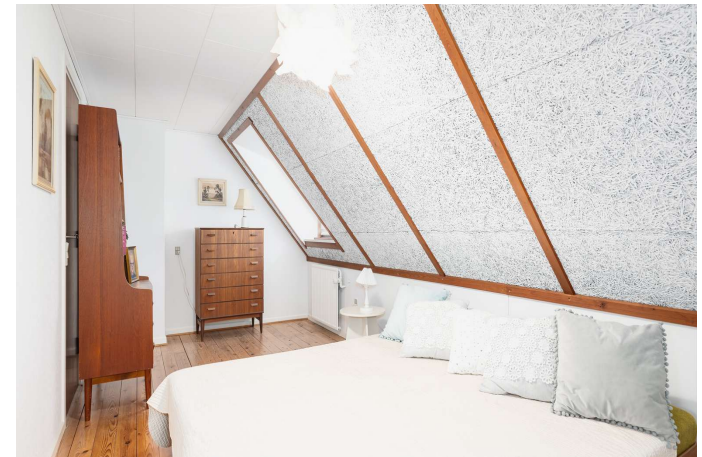
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



Værelse



Værelse



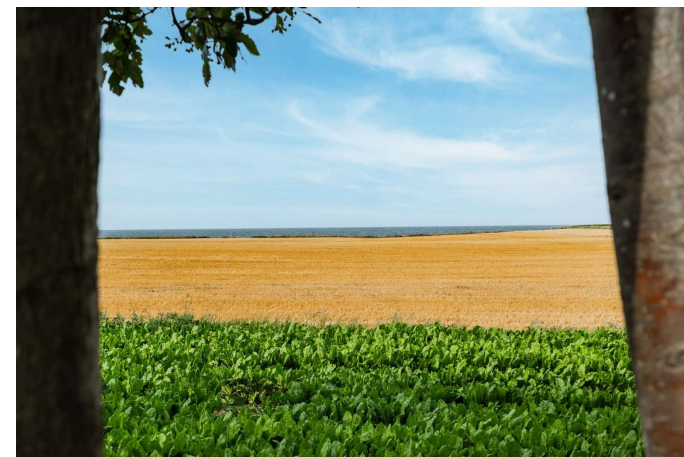
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



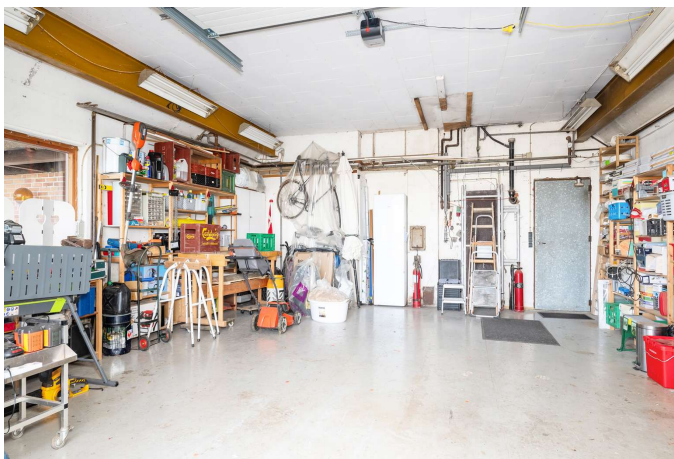
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



Garage

Garage



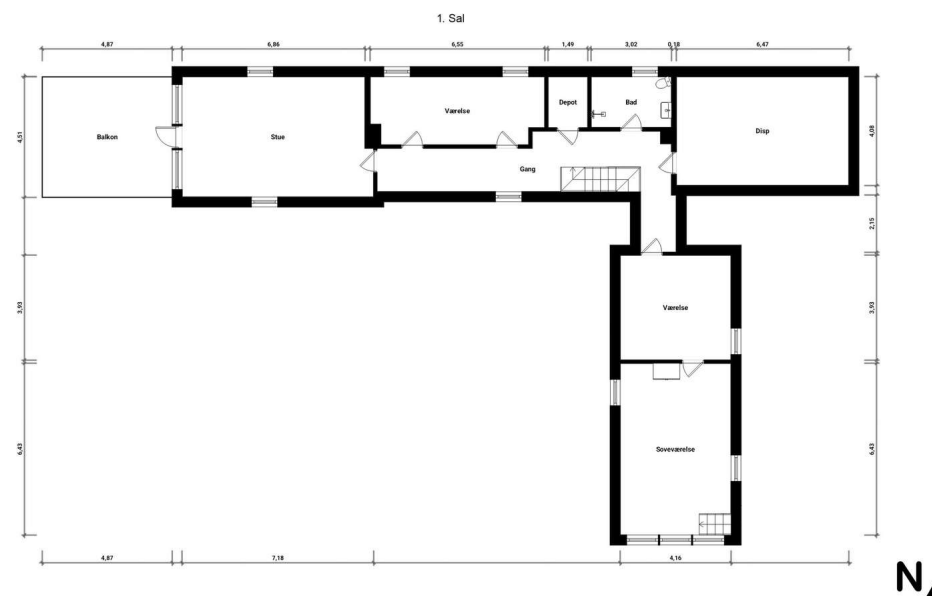
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

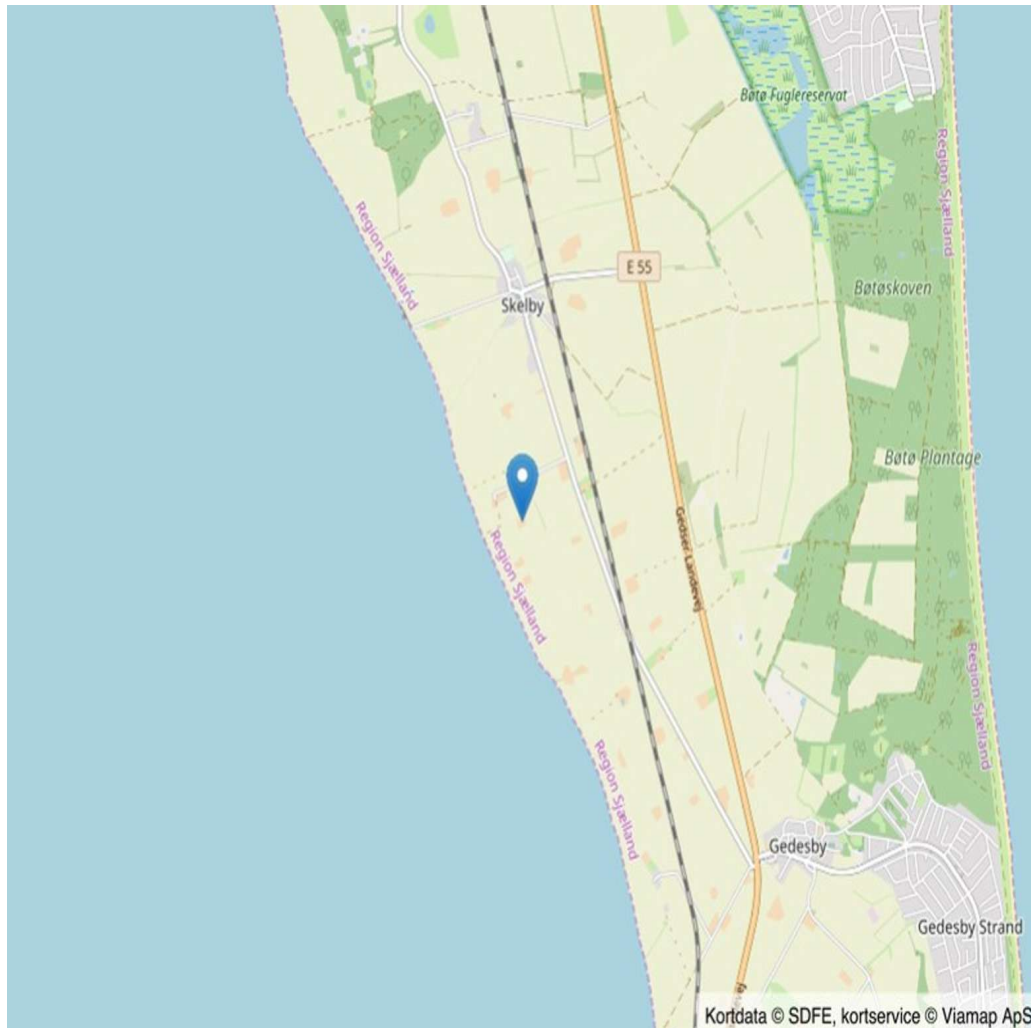
Dato: 04.09.2026



Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026



Dato: 04.09.2026

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 04.09.2026

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser			Sagsnr.: 22220		Dato: 04.09.2026	
Kontantpris: kr. 2.495.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.872			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	3.860	Kontantpris	kr.	2.495.000	
Grundskyld	kr.	2.404	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000	
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	2.521.850	
Rottebekæmpelse	kr.	248	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.			
Husforsikring	kr.	11.198				
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.468				

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.777 md. / 165.318 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.981 md. / 131.776 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.

Adresse: Rasevej 3, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22220
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 04.09.2026

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 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

www.john-ole.dk



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk