

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



Kraghave Gaabensevej 72B 4800 Nykøbing F

Pris	3.295.000 kr.
Udbetaling	165.000 kr.
Brutto	18.611 kr.
Netto	14.839 kr.
Ejerudgift (md)	2.444 kr.
Boligareal	257 m ²
Kælderareal	30 m ²
Carport	29 m ²
Udhus	62 m ²
Grundareal	786 m ²
Værelser	9
Antal plan	1
Byggeår	1872/1977
Sagsnummer	25031
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

Yderst charmerende villa i Kraghave - En oase af luksus og komfort!

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: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026



Velkommen til denne unikke villa, der forener historisk charme med moderne komfort. Bygget i 1872, strækker denne storslåede ejendom sig over et boligareal på hele 257 m². Med fjernvarme som opvarmningskilde sikres en behagelig temperatur året rundt.

Ved ankomsten mødes du af en lys og indbydende entré, der giver adgang til et stort soveværelse udstyret med en rummelig skabsvæg, samt et flot badeværelse med både brus og badekar.

Hjertet af hjemmet er det smagsfulde nyere HTH køkken, der åbner op til et lyst køkkenalrum. Her finder du også en elegant Morsø brændeovnsindsats, der spreder varme og hygge på kolde dage. Fra alrummet er der direkte udgang til den skønne have samt en flisebelagt terrasse - perfekt til sommerens grillfester eller stille stunder med en god bog. Stuerne, som ligger en suite med smukt sildebensgulv, med gulvvarme, og charmerende franske døre, har det mest fantastiske lysindfald fra de mange vinduer, der virkelig kommer til sin ret.

På 1. sal venter 4 gode værelser samt et stort aktivitetsrum eller teenagestue - ideelt for familier med børn eller dem, der har brug for ekstra plads til hobbyer eller hjemmekontor. Et ekstra badeværelse med brus fuldender denne etage. Kælderen byder på rigelig opbevaringsplads samt mulighed for at installere vaskesøjle.

Ejendommen er beliggende på en 786 m² stor grund og tilbyder en dejlig lukket gårdhave belagt med fliser og flere små solrige kroge, hvor man kan nyde roen i private omgivelser. Haven er velanlagt med fin beplantning og kræver minimal vedligeholdelse.

Beliggende i det naturskønne Kraghave tæt ved skoven og stisystemer til Nordbyen med daginstitution, skole og indkøbsmuligheder, samt få minutter til midtbyen og alle dens butikker, restaurationer, caféer og kulturelle tilbud.

Denne villa emmer af ro, charme og perfekte muligheder til den store familie!

SKAL ses! Ring og hør nærmere, hvis det er noget for dig.

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

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026



Set fra haven



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026



Stue



Stue



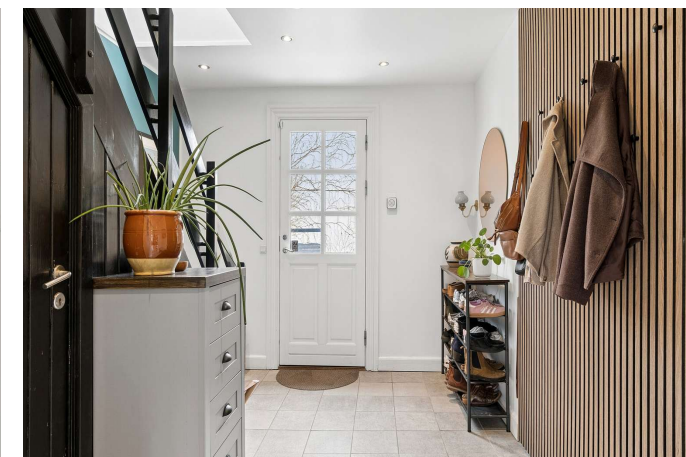
Badeværelse



Badeværelse



Gang



Gang

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

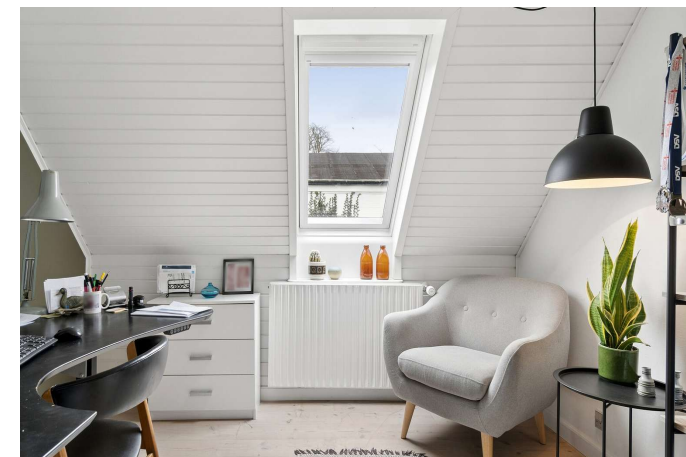
Dato: 30.09.2026



Soveværelse



Soveværelse



Alrum



Alrum



Indendørs



Kontor

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

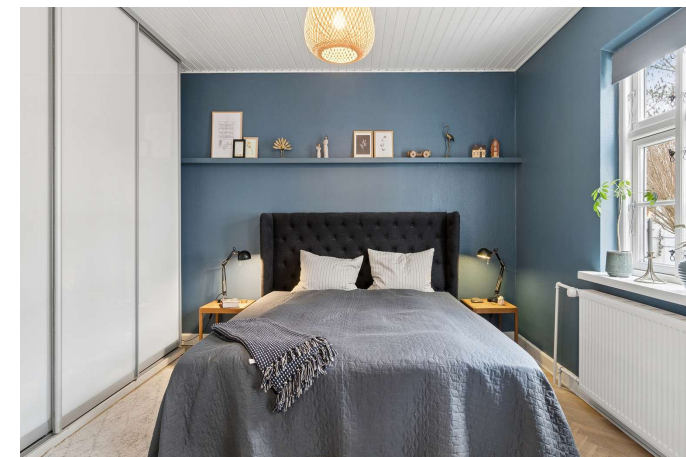
Dato: 30.09.2026



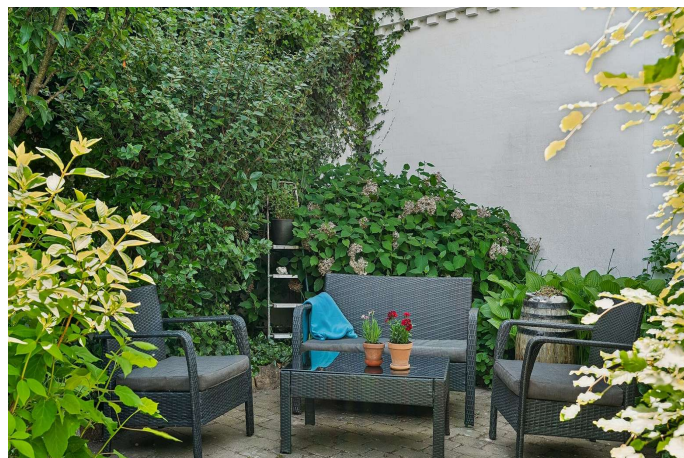
Badeværelse



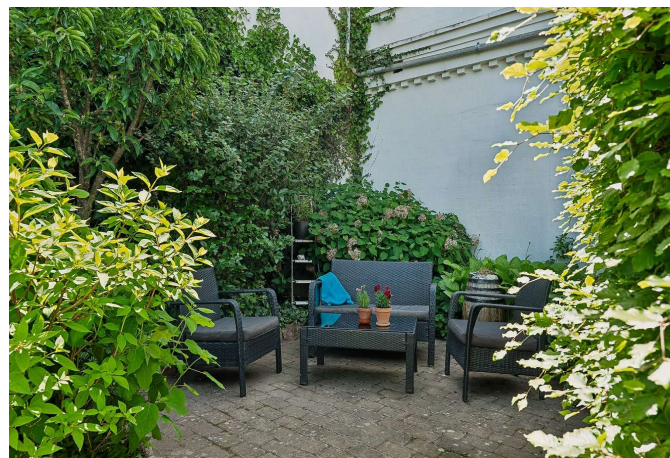
Soveværelse



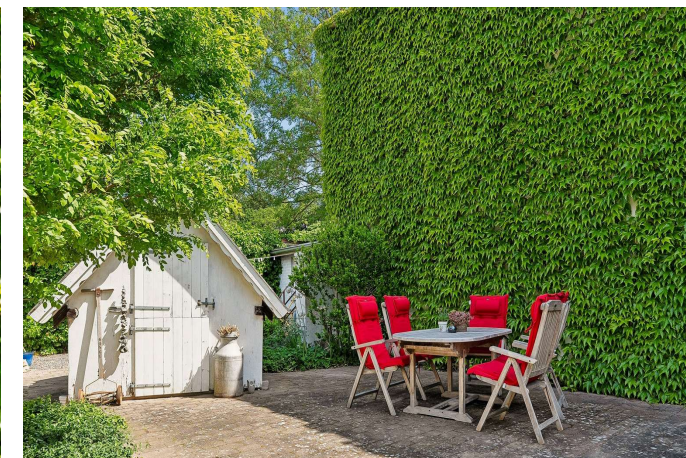
Soveværelse



Terrasse



Terrasse

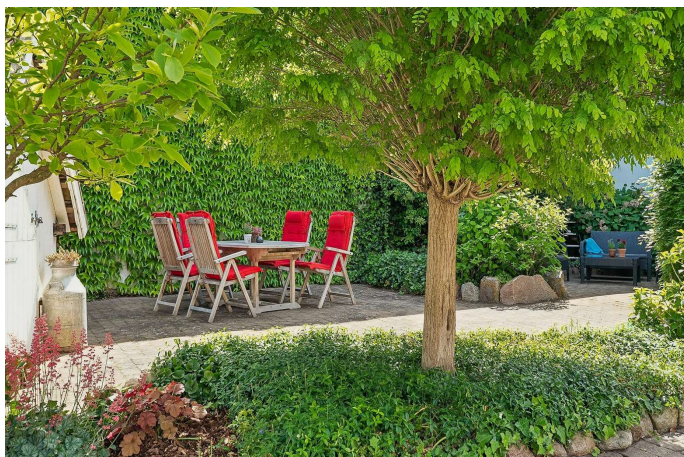


Terrasse

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026



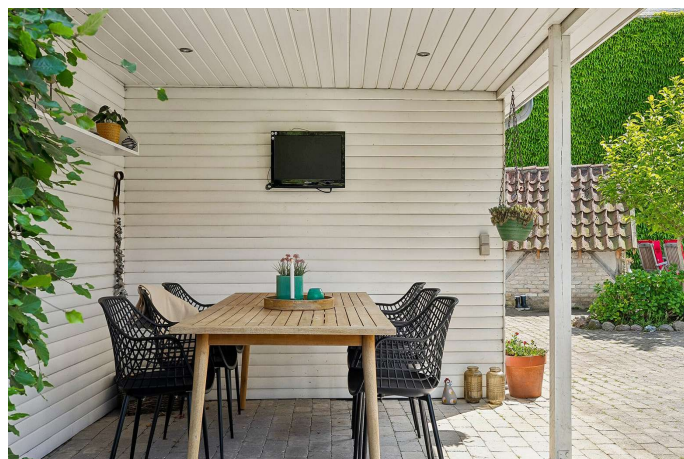
Udendørs



Udendørs



Terrasse



Overdækket terrasse

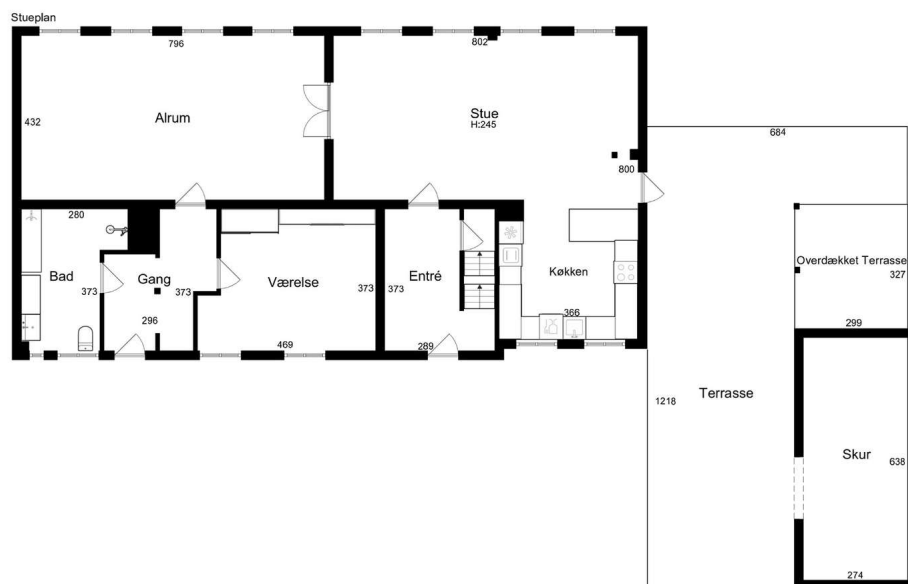


Luftfoto

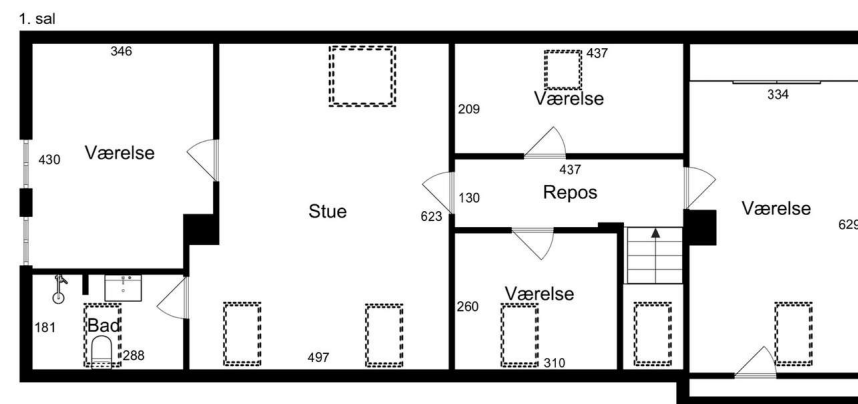
Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026



Stueplan



1. sal

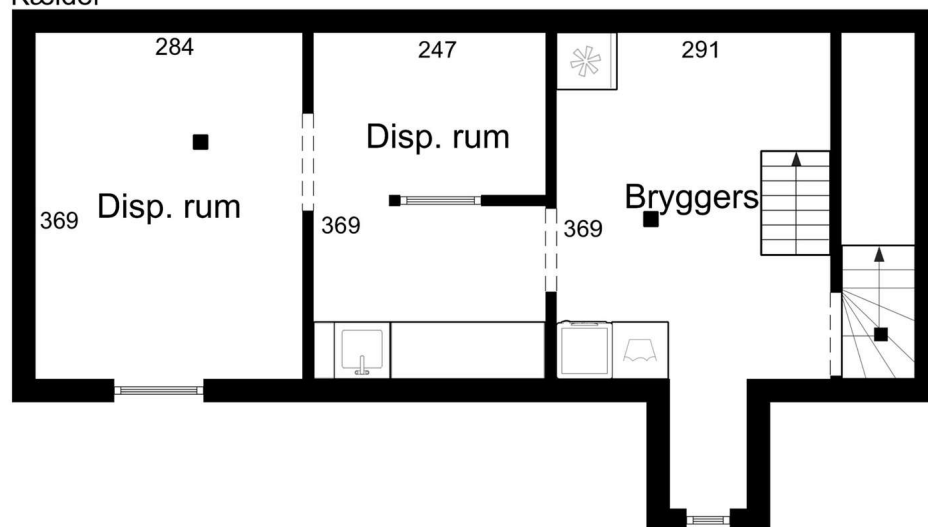
Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026



Kælder



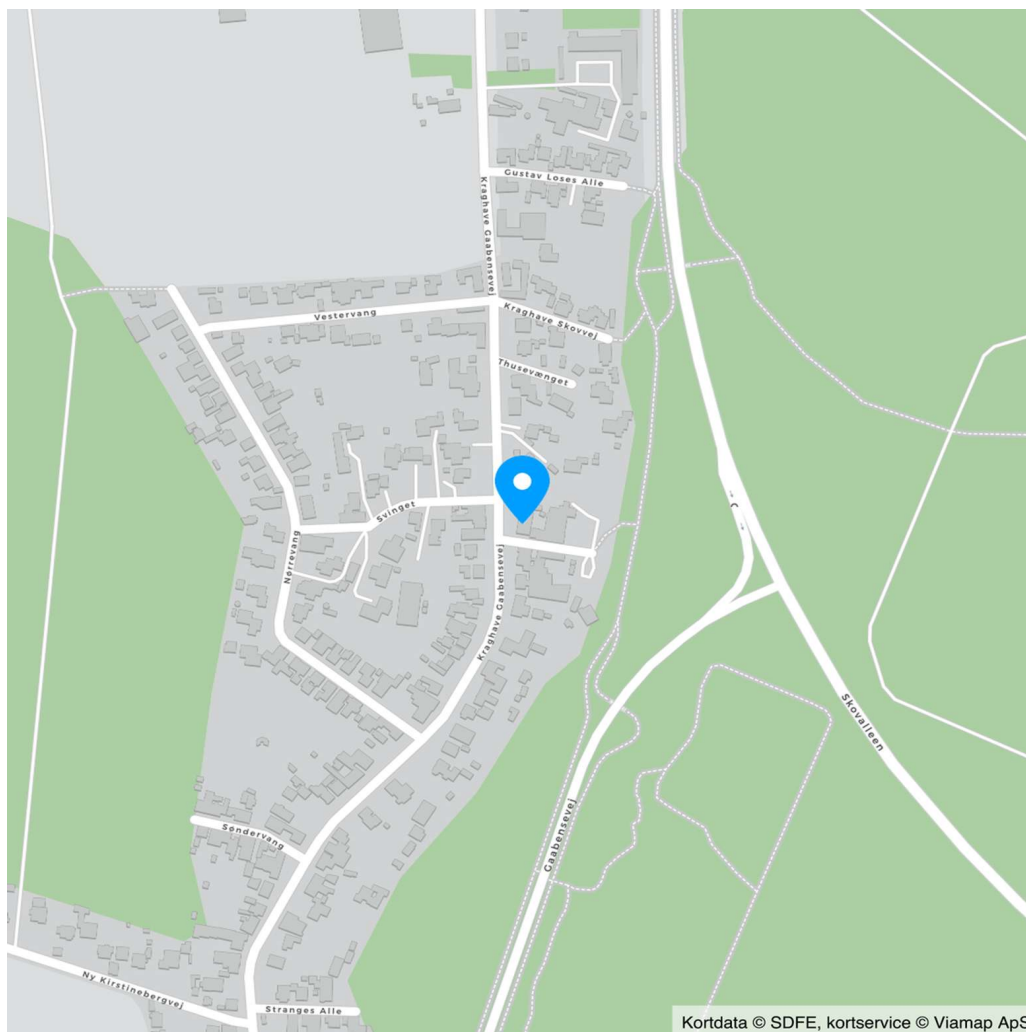
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026



Dato: 30.09.2026

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Ejendommen har Bevaringsværdi 3.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.700 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeanlæg: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug af fjernvarme lød på 31.972,48 kr. i år 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 25031
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 30.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.184	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	6.627	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
Rottebekæmpelse	kr.	260	I alt	kr.	3.332.034
Forsikring	kr.	8.493	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.		
Skorstensfejer. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.322		

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.611 md. / 223.331 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.839 md. / 178.064 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: 16.09.2026
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: Kraghave Gaabensevej 72B, Kraghave, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 3.295.000	Sagsnr.: 25031 Ejerudgift/md.: kr. 2.444	Dato: 30.09.2026
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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 2.390.000 Nr. 3: hovedstol kr. 258.000 Nr. 4: hovedstol kr. 200.000 Nr. 5: hovedstol kr. 209.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 pejseindsatsen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumen- tation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.



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