

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



## Bregnebølvej 2

4894 Øster Ulslev

Pris	1.045.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	5.725 kr.
Netto	4.562 kr.
Ejerudgift (md)	1.933 kr.
Boligareal	243 m <sup>2</sup>
Kælderareal	10 m <sup>2</sup>
Garage	12 m <sup>2</sup>
Udhus	160 m <sup>2</sup>
Grundareal	5.867 m <sup>2</sup>
Værelser	9
Antal plan	2
Byggeår	1876/1965
Sagsnummer	25357
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ <b>E</b>

Fantastisk landsted omkranset af smuk natur - både helårs- og flexbolig.



## 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: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026



Velkommen til Bregnebølvej 2.

Drømmer du om et landsted, hvor der er albuerum, den smukkeste stjernehimmel, pragtfuld natur og plads til at samle den store familie til hyggelige stunder, så se mere her.

Denne atmosfærefyldte ejendom ligger på en 5867 m2 parklignende grund, 3-kants jordstykket med græsareal foran beplantningen med træer, hører også til ejendommen. Her kunne man randbeplante grunden og sætte shelters op, lave en stor bålplads, aktivitetsbane eller der kunne gå lidt dyr på arealet. Den smukke have indbyder til masser af familiehygge, her kan spilles bold, tages en lur i hængekøjen, samles om en god frokost, og bare nyde den flotte variation af træer og planter. Her kan høstes både æbler, pærer, valnødder, sveskeblommer, solbær, brombær og ribs.

Dejlig stor gårdsplads med smuk udsigt over det smukke og varieret landskab, hvor der kommer mange fugletræk forbi og hvor rådyr og andre dyr trives. Her er rig mulighed for at slappe af.

Det er nemt at komme hertil nord- eller syd fra. Det tager ca. 10 minutter at køre til den hyggelig købstad Nysted, ca. 20 min til Nykøbing F. Saksøbing er ikke langt derfra og den kommende nye tunnel til Tyskland er ca. 20 minutters kørsel fra ejendommen.

### 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: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026

Stuehuset har en behagelig atmosfære og der er dejlige lysindfald og god loftshøjde, her er rart at være.

Husets indretning er bestående af:

Dejligt stort bryggers med indgang via 2 delt dør, plads til en vaskemaskine, hvis det ønskes. Dør med adgang til trapperum til uudnyttet loftsrum. Værelse med trægulv. Kælderrum med plads til kolonial eller andet. Opgang/forskudt plan til værelse. Retro badeværelse med kar, bruser, vask og toilet. Kammer med skab. Soveværelse. 2 skønne stuer en suite med flotte dobbeltdøre imellem, den ene af stuerne har udgang til terrasse og den flotte have. Meget stort soveværelse med udgang til haven, dette rum kan også anvendes til aktivitetsstue eller anden anvendelse, i dette rum er der støbt gulv og forberedt til gulvvarme.

Fra bryggers er der adgang til hyggeligt køkken, hvor du kan se morgensolen stå op og nyde viewet over landskabet. Dejlig spisestue med dobbeltdør til stuerne og med adgang til husets entrè, hvor der er god skabsplads. påbegyndt renovering af gennemgangs værelse og stort værelse.

Garage samt udbygning/tidligere stald, som er anvendelig til mange formål. Er du kreativ, håndværker, vil have lidt dyr igen, har brug for opbevaring, så kunne denne bygning være en god løsning.

En landejendom med meget smuk natur, hvor der stadig er plads til at sætte sit eget præg/forbedringer.

Ring og hør nærmere, og du bestemmer selv om du vil anvende ejendommen som helårsbeboelse eller fritidshus/flexbolig.



Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026



Smuk grund/park



Flere dejlige steder hvor man i haven kan nyde udelivet



Skønne og lyse stuer



Skønne og lyse stuer



Stue



Spisestue med flot kig til gårdspladsen og landskabet



Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026



Stue med udgang til haven



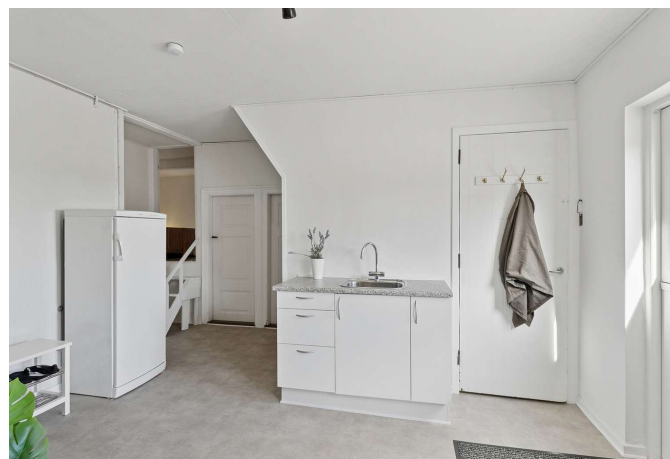
Udsigt



Køkken



Køkken



Bryggers med god plads



Stort værelse med udgang til haven



Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

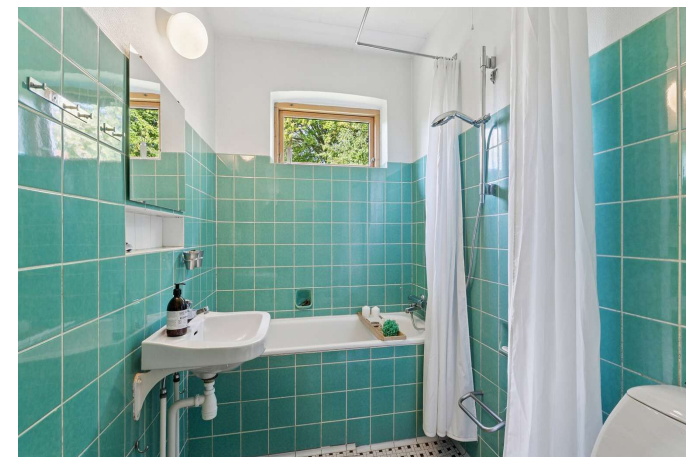
Dato: 18.06.2026



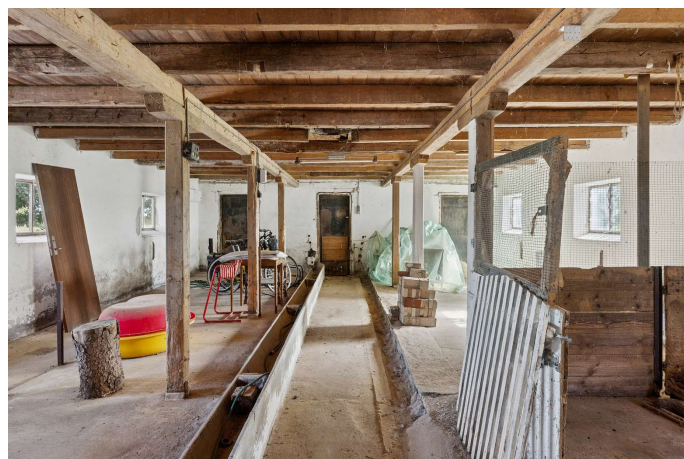
Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Tidligere stald



Ejendommen og smukke omgivelser



Det trekantet græsstykke foran hører med til ejd.



Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026



Del af den smukke have/park



Del af den smukke have/park



Set fra haven



Set fra haven



Rigelig plads til at finde læ i haven



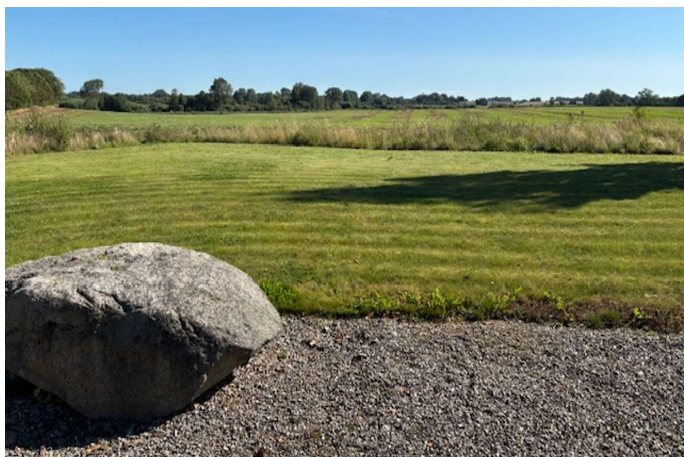
Indkørsel, se de smukke stokroser



Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026



Udsigt over mose



Ejendommen og de smukke omgivelser



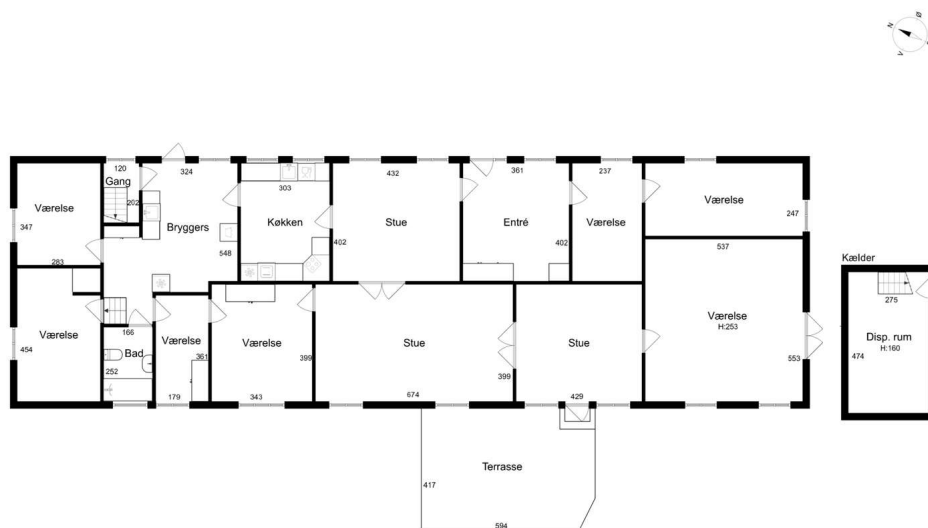
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

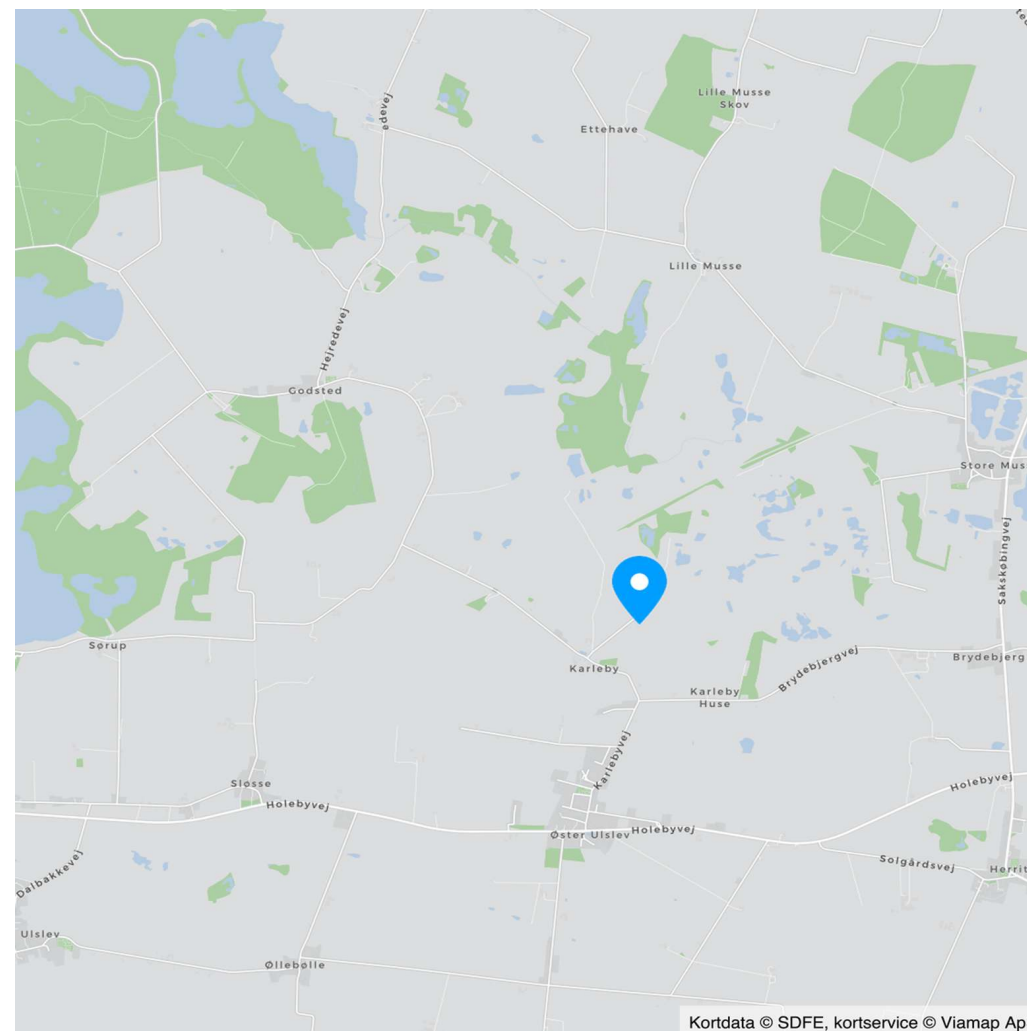
Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026



**EFX**  
Vejledende tegning uden ansvar









Dato: 18.06.2026

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

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

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 25357  
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 18.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.399	Kontantpris	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	3.129	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Skorstensfejning	kr.	700	I alt	kr.	1.068.150
Rottebekæmpelse	kr.	288	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.	11.922			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	23.196	

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.725 md. / 68.705 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.562 md. / 54.747 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.

Adresse: Bregnebølvej 2, 4894 Øster Ulslev Kontantpris: kr. 1.045.000	Sagsnr.: 25357 Ejerudgift/md.: kr. 1.933 <div>Dato: 18.06.2026</div>
<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](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)