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

Nydelig rødstensvilla få meter fra Nysted havn - mulighed for flexbolig

Skansevej 9

4880 Nysted

Pris	1.595.000 kr.
Udbetaling	80.000 kr.
Brutto	8.728 kr.
Netto	6.956 kr.
Ejerudgift (md)	1.787 kr.
Boligareal	145 m^2
Kælderareal	34 m^2
Garage	46 m^2
Udhus	6 m^2
Grundareal	376 m^2
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1947/1975
Sagsnummer	25457
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C + C + C + C

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

På Skansevej 9 finder du en yderst rummelig rødstensvilla, hvorfra du er beliggende centralt i charmerende Nysted by med indkøb, busforbindelser og ikke mindst det utroligt hyggelige og skønne havnemiljø.

Villaen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med god plads, her finder du trappen til 1. sal og har adgang til mindre gæstetoilet. Videre kommer du ind i den rummelige og hyggelige stue der byder på plads til både spisebordet og sofaarrangementet. Stuemiljøet har du adgang til køkkenet hvor du herfra har udgang til overdækning (den er ikke registreret på BBR). Fra køkkenet har du også trappe ned til kælderen der er indrettet med tre disponible rum, og har plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Fra stue miljøet har du yderligere adgang til endnu en hyggelig opholdsstue der via fordelingsgang giver adgang til badeværelse med brus, toilet og vask. For enden af fordelingsgangen finder du rummeligt værelse.

Førstesalen byder på to værelser, hvor du fra det store soveværelse har kig til Nysted havn. 1. salen byder på endnu et badeværelse med brus, toilet og vask.

Udvendigt har du mindre udhus og overdækning (både udhus og overdækning er ikke registreret på BBR).

Ydermere har du i haven nedgravet pool.

Garagen er i dag indrettet med flere gode disponible rum med masserer af muligheder.

Så hvis du går med drømmen om en nydelig villa centralt i Nysted, med mulighed for flexbolig, så er Skansevej 9 absolut et kig værd!

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: Aksel Høst Hansen

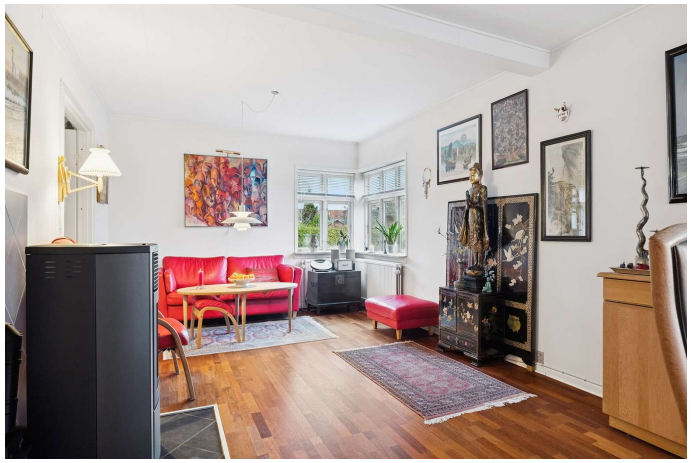
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026



Stue

Stue

Stue

Køkken

Køkken

Overdækning ved køkken

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

Soveværelse

Soveværelse

Soveværelse

Værelse

Badeværelse

Gang

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

Entré

Badeværelse

Kælder

Disponibelt rum i udbygning

Disponibelt rum i udbygning

Disponibelt rum i udbygning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

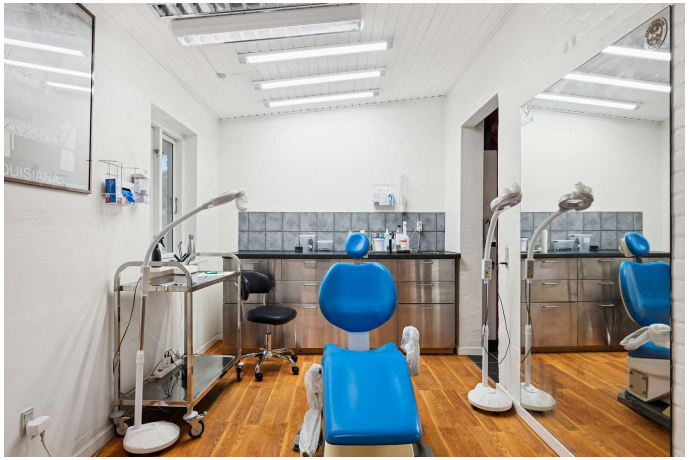
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

Toilet



Disponibelt rum i udbygning

Set fra vejen

Set fra vejen

Set fra vejen

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

Swimmingpool

Udsigt

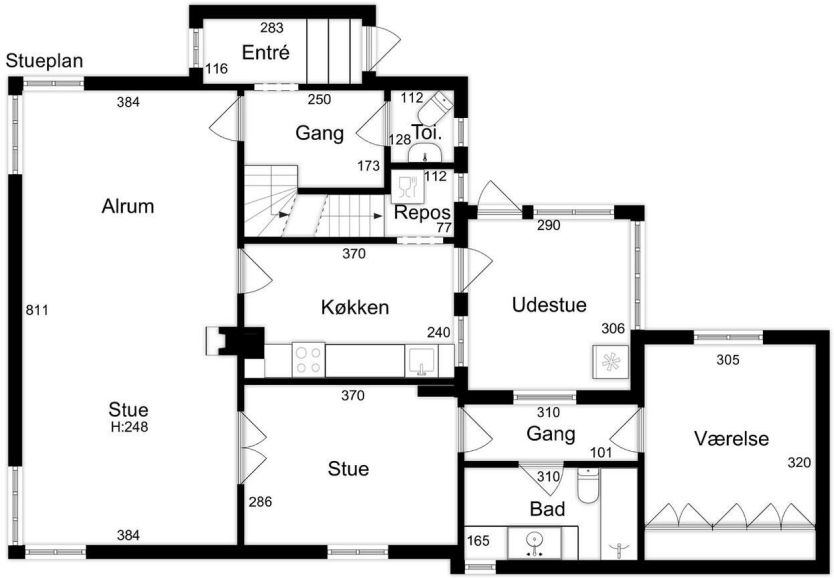
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

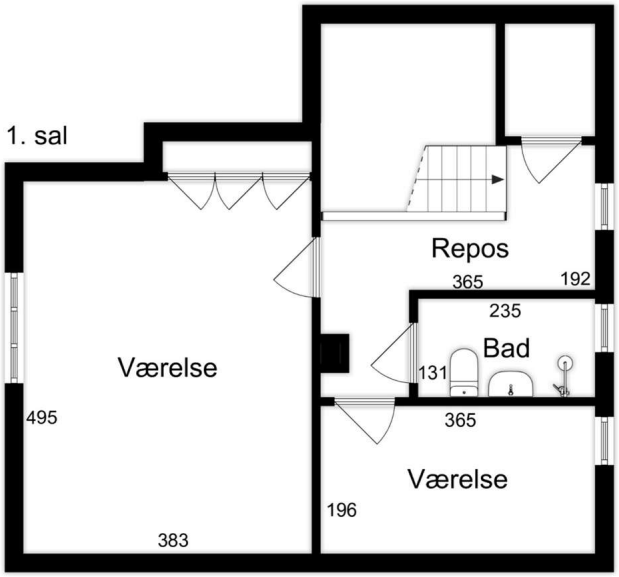
Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026



Stueplan



1. sal

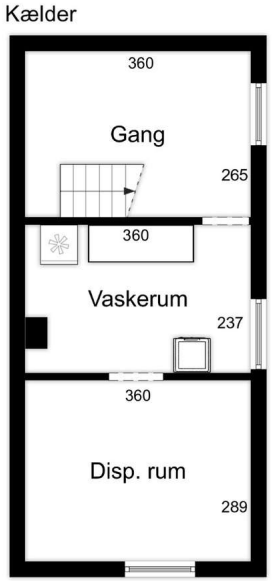
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

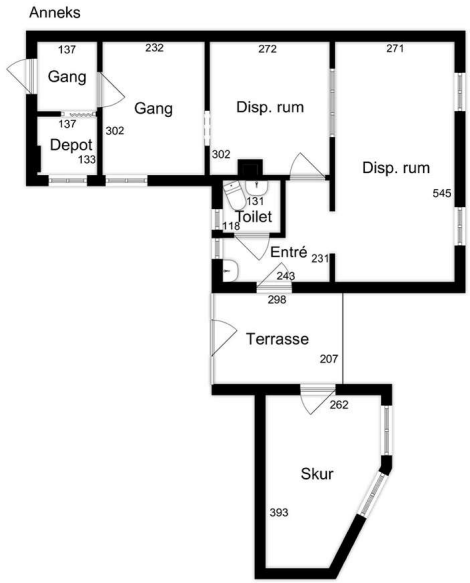
Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026



Kælder



Anneks

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

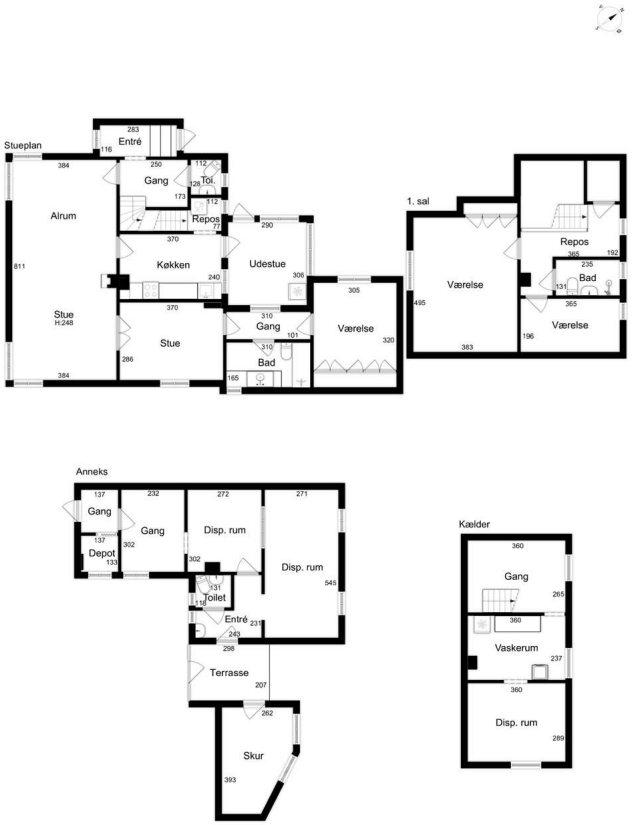
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

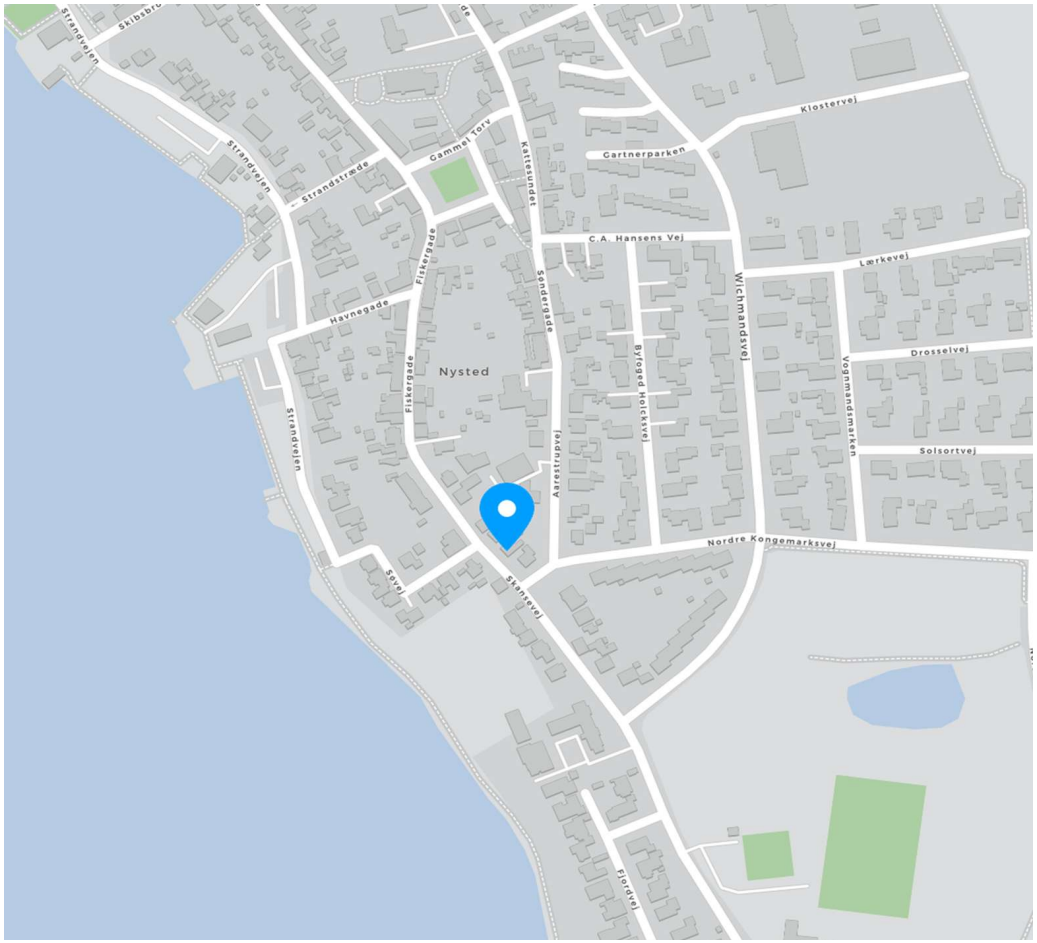
Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026



Alle plan (2x3)



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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	0013ø Nysted Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	5433098
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1947/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.236.000
Grundværdi:	244.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	988.800
Grundlag for grundskyld:	195.200

Arealer**

Grundareal:	376 m^2
Boligareal i alt:	145 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	34 m^2
Garage:	46 m^2
Udhus:	6 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: 05.03.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 13Ø
- Nr. 2: 19.02.1960 - Dok om carport/garage mv, Vedr 13Ø
- Nr. 2: 19.02.1960 - Dok om carport/garage mv, Vedr 13Ø -
- Nr. 3: 23.03.1995 - Retsanm

Planer
Kommuneplan NYST BE8 - Blandet bolig/erhverv/kirke ved Gammel torv Nysted
Kommuneplan NYST BE8 - Blandet bolig/erhverv/kirke ved Gammel torv Nysted
Lokalplan 132 - Bevarende lokalplan Nysted by

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

, Opvaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Ariston, Opvaskemaskine i kælder, den er IKKE sat til.), Køle/fryseskab (Samsung), Fryser (Vestfrost, Skabsfryser i kælderen), Komfur (Gram), Vaskemaskine (Samsung), Emhætte (Ukendt)

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsdækninger og forsikringspræmie er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 C + C + C + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:
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.

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

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.043
Grundskyld	kr.	3.104
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	193
Husforsikring	kr.	8.352
Skorstensfejning	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.450

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.614.517

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.

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.956 md. / 83.466 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: 08.04.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Skansevej 9, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 1.595.000	Sagsnr.: 25457 Ejerudgift/md.: kr. 1.787	Dato: 04.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 602.000

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

Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk