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

Drosselvej 30

4800 Nykøbing F

Pris	2.095.000 kr.
Udbetaling	105.000 kr.
Brutto	11.494 kr.
Netto	9.161 kr.
Ejerudgift (md)	1.836 kr.
Boligareal	145 m^2
Garage	30 m^2
Grundareal	700 m^2
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1967/2005
Sagsnummer	2026219
Ejendomstype	Villa
Energimærke	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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Velkommen til Drosselvej 30.

Søger du et etplanshus, som er særdeles velfungerende for en børnefamilie, så se mere her.

Børnevenligt villakvarter med gode naboer, gåafstand til Nordbyskolen og REMA1000. Der er cykelstier i området, og man kan cykle gennem skoven eller langs hovedvejen, når man skal til byen.

Grunden er på 700 m2 og er nem at passe, der er en lille forhave med indkørsel/holdeplads ved garagen. Bag huset er grunden ugeneret og hæk danner en ramme om haven, der er plads til trampolin og familiehygge.

Villaen er opført i år 1967 og ombygget i år 2005. Huset fik nyt tag i forbindelse med ombygningen.

Opvarmning sker via fjernvarme og huset fremtræder lyst og venligt, og der er plads til at du kan sætte dit eget præg.

Villaen er funktionelt indrettet med:
Entrè/fordelingsgang. 5 dejlige, det største med skabe. Lyst flisebadeværelse med gulvvarme og ovenlysvindue/el- fjernbetjent. Bryggers med plads til vaskesøjle. Gæstetoilet med gulvvarme. Lyst HTH-køkken som ligger i åben forbindelse med opholsstuen, der er 2 ovenlysvinduer/el-fjernbetjent. Fra stuen er der udgang til udestuen.

Garage med udhus, hvor der også er adgang til fra udestuen og haven.

Ejendommen har energimærke C.

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

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Terrasse

Stue

Stue

Stue og køkken i eet

Stue

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Køkken

Badeværelse

Badeværelse

Køkken

Toilet

Udestue

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Udestue

Soveværelse

Soveværelse

Værelse

Børneværelse

Soveværelse

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

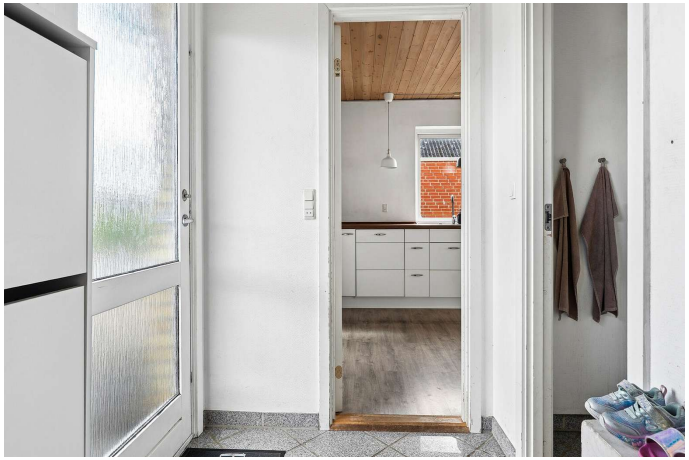
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Børneværelse



Bryggers

Bryggers

Gang

Gang

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Indendørs

Indendørs

Terrasse

Terrasse

Del af haven

Ejendommen

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

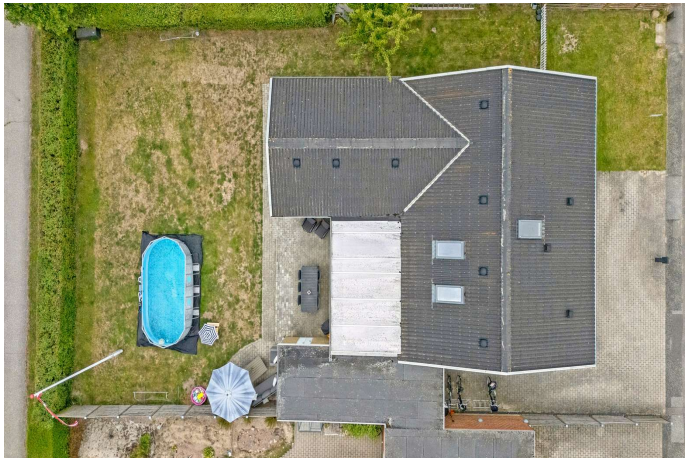
Set fra vejen

Have

Luftfoto

Luftfoto

Luftfoto



Luftfoto

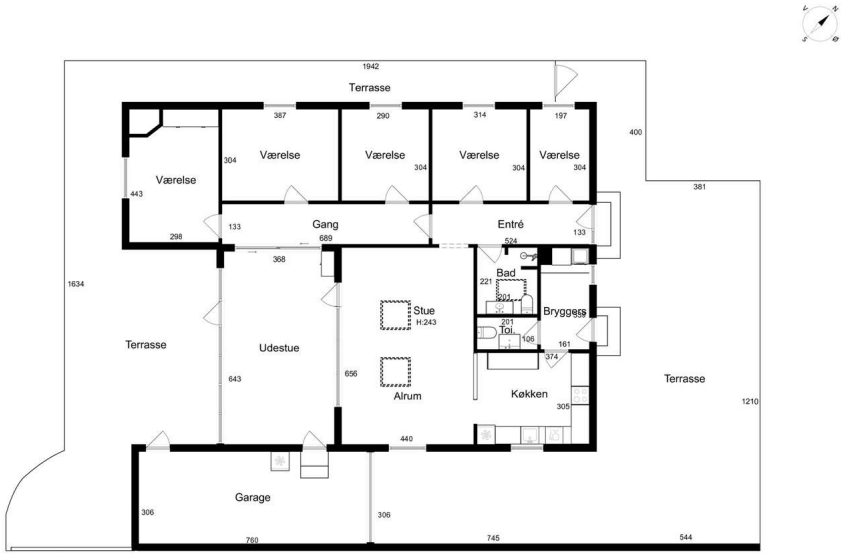
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

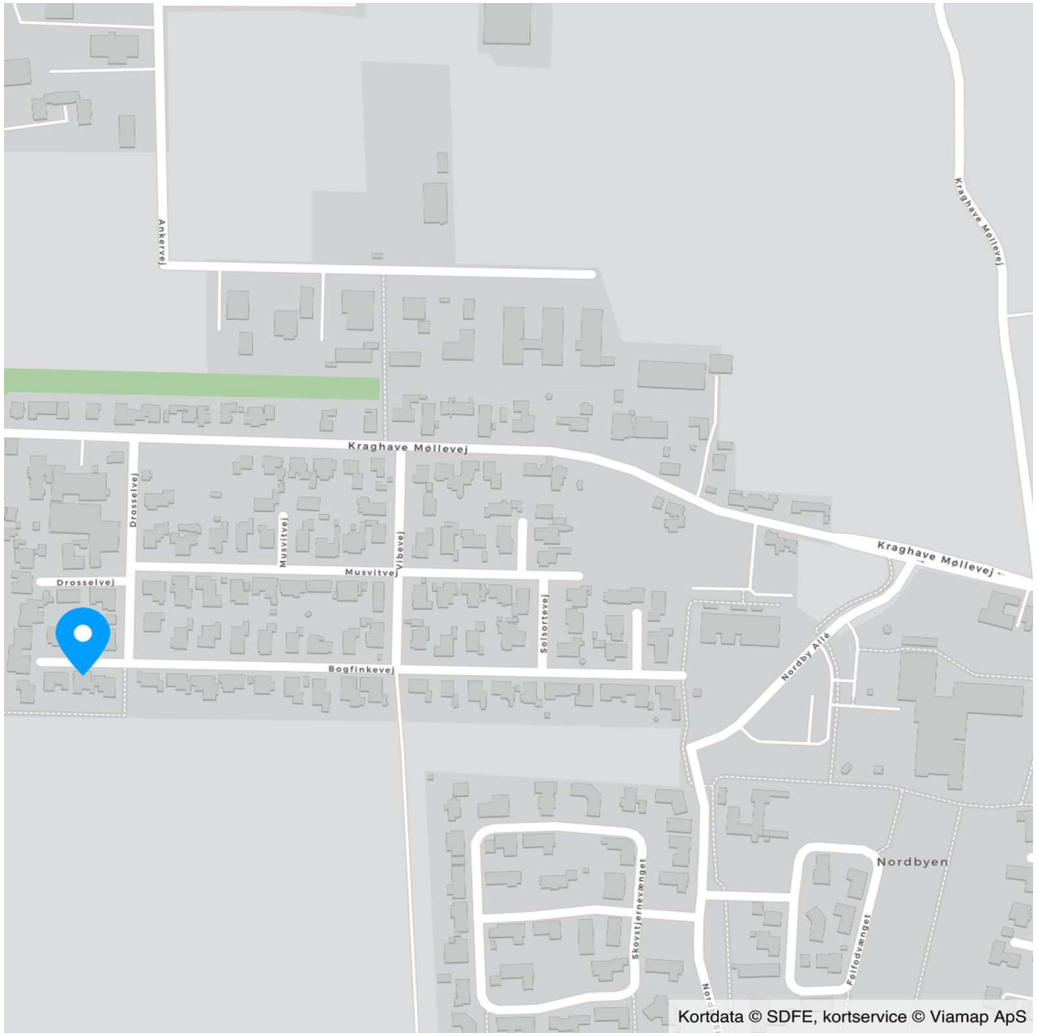
Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Alle plan (3x2)

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	5am Kraghave By, Tingsted
BFE-nr.:	3122300
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.439.000
Grundværdi:	391.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.151.200
Grundlag for grundskyld:	312.800

Arealer**

Grundareal:	700 m^2
Boligareal i alt:	145 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	25 m^2
Garage:	30 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: 05.04.1949 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 19.02.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 01.03.1967 - Dok om vandværk mv

Planer
Kommuneplan NYKF B32 - Boligområde Nordbyen

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

Kogeplade (Hisense), Ovn (Siemens), Køleskab (Gram), Emhætte (Elica), Opvaskemaskine (Junker)

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

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: Jf. forsikringspolicen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug af fjernvarme var i år 2025 svarende til kr. 12.704

Vand: Privat 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

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871
Grundskyld	kr.	4.974
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	7.202
Rottebekæmpelse	kr.	230
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.034

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.030
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.127.480

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.494 md. / 137.924 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.161 md. / 109.927 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: 31.07.2026
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.

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.095.000	Sagsnr.: 2026219 Ejerudgift/md.: kr. 1.836	Dato: 20.08.2026

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. 1.456.000
Nr. 5: hovedstol kr. 291.200
Nr. 6: hovedstol kr. 57.900

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

Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk