

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



Totalistandsat byejendom i centrum af Nykøbing F.

Tværgade 49 4800 Nykøbing F

Pris	2.175.000 kr.
Udbetaling	110.000 kr.
Brutto	12.014 kr.
Netto	9.576 kr.
Ejerudgift (md)	1.578 kr.
Boligareal	102 m ²
Kælderareal	62 m ²
Udhus	50 m ²
Grundareal	246 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1898/1984
Sagsnummer	2026238
Ejendomstype	Villa
Energimærke	B

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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 08.09.2026



Velkommen til Tværgade 49! Her får I en total nyistandsat ejendom i 3 plan, med hvid- og blå-pudset facade og rødt tegltag. Ejendommen har 164 m2 virkelig dejlig og brugbar m2 inkl. kælder. Ejendommen er perfekt for både par, den lille og store familie, og den der drømmer om en bolig centralt-beliggende i Nykøbing.

Hele ejendommen er totalrenoveret i 2026 og alt indvendigt fremstår helt nyt og lækkert!

I stueplan kommer man ind i en entré, hvorfra man kan gå ud i husets første badeværelse, som fremstår pænt med sorte fliser. Fra entréen kan man ligeledes gå ind i den lyse og åbne stue, som ligger i forbindelse med det flotte køkken-alrum.

På førstesalen kommer man op på et lille repos hvorfra der er adgang til 3 flotte, lyse soveværelser.

I kælderen er der dejligt højt til loftet. Der er 2 store lyse rum, hvor man fra det ene rum, kan gå ud i haven. I kælderen er der et mindre rum, hvor man kan etablere et bryggers. Husets andet badeværelse ligger i kælderen og fremstår super lækkert.

Haven åbner op for masser af muligheder, for at etablere en terrasse og et haveområde. Bagerst i haven er der et stort skur med plads til opbevaring.

Ejendommen er beliggende centralt i Nykøbing - kun 5 minutters gang fra gågaden og med diverse indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet.

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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 08.09.2026



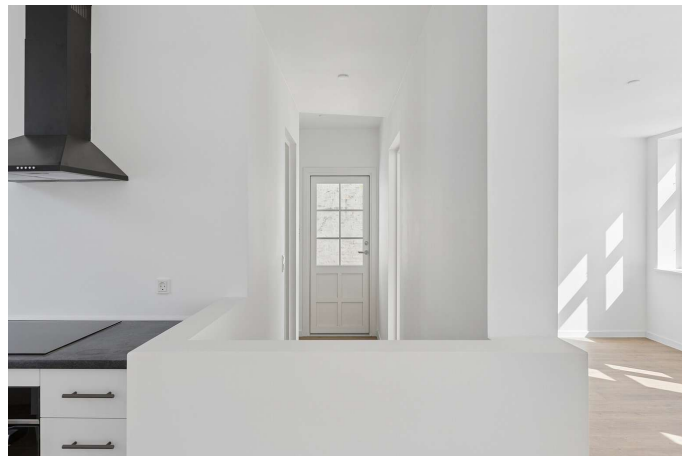
Stue



Køkken



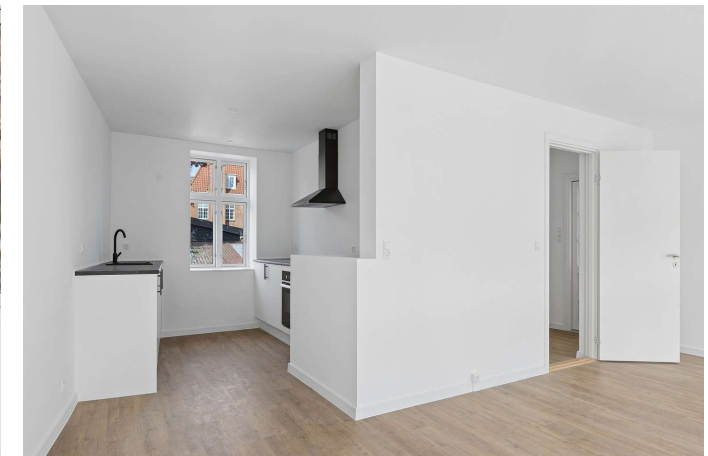
Badeværelse



Køkken



Indendørs



Stue

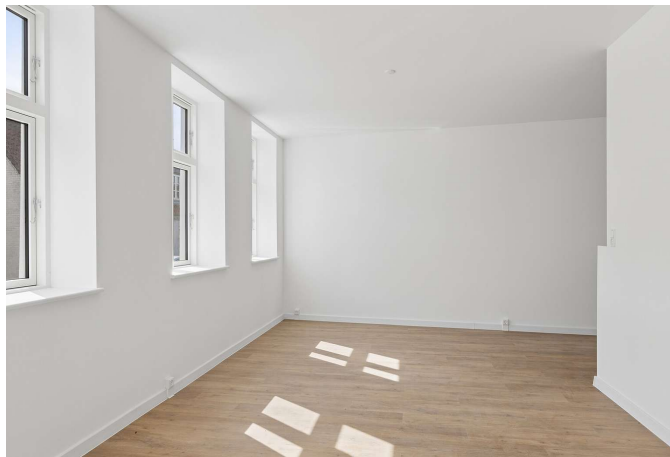
Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

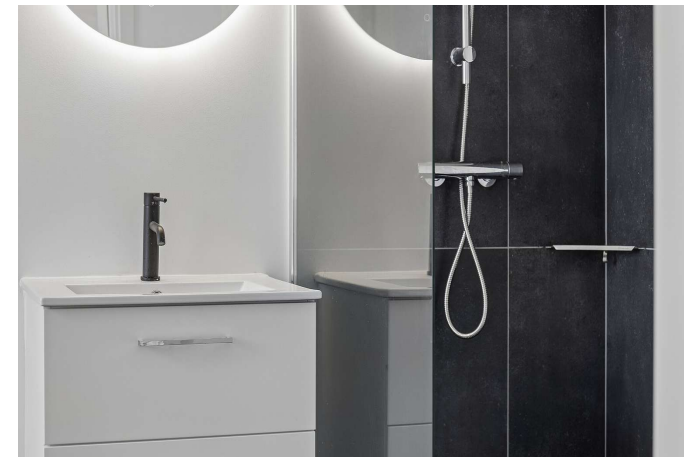
Dato: 08.09.2026



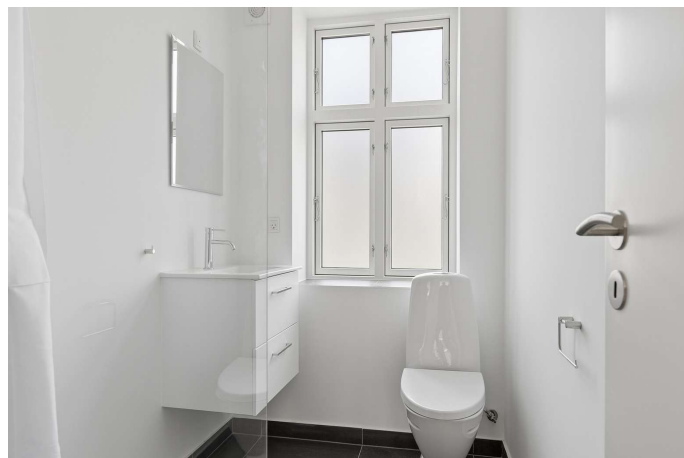
Stue



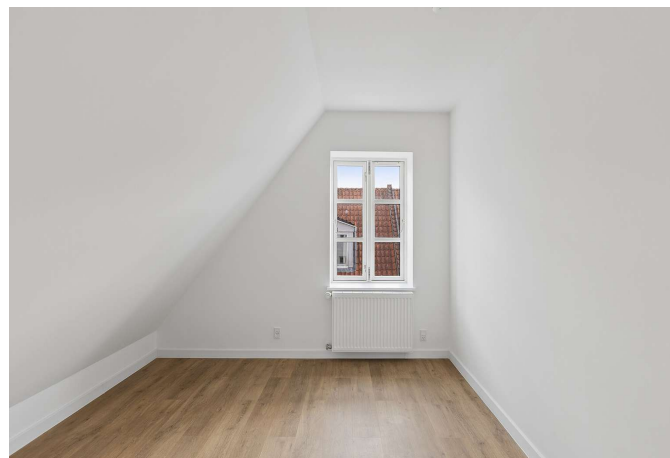
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

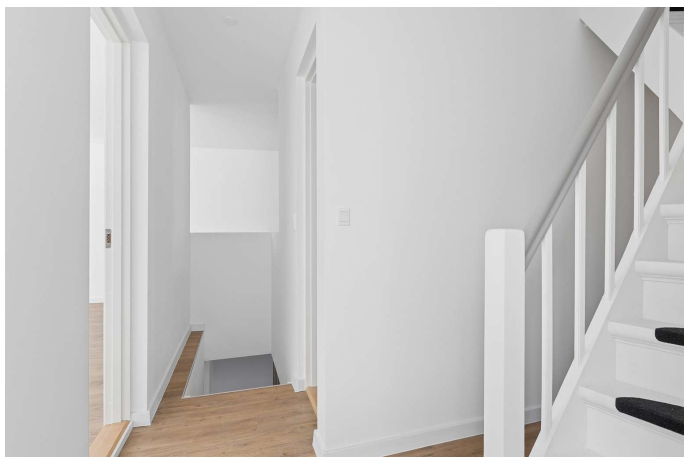


Værelse

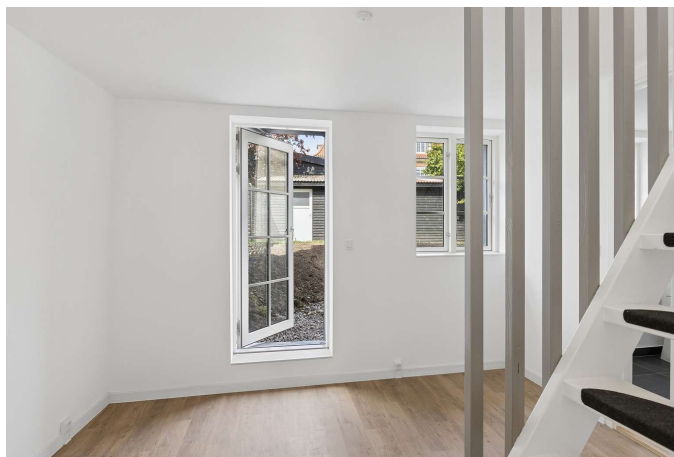
Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

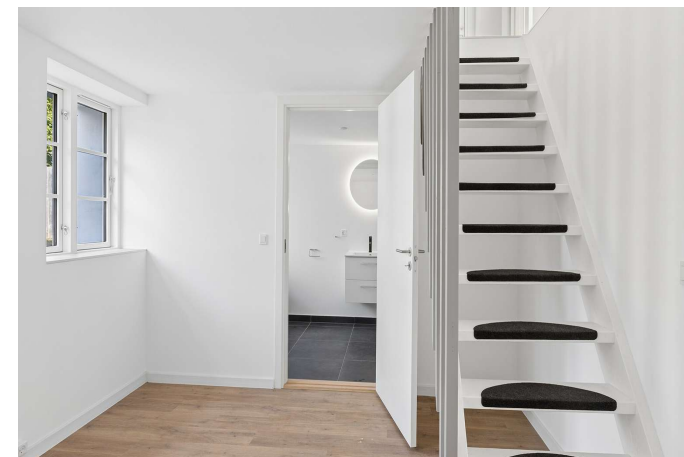
Dato: 08.09.2026



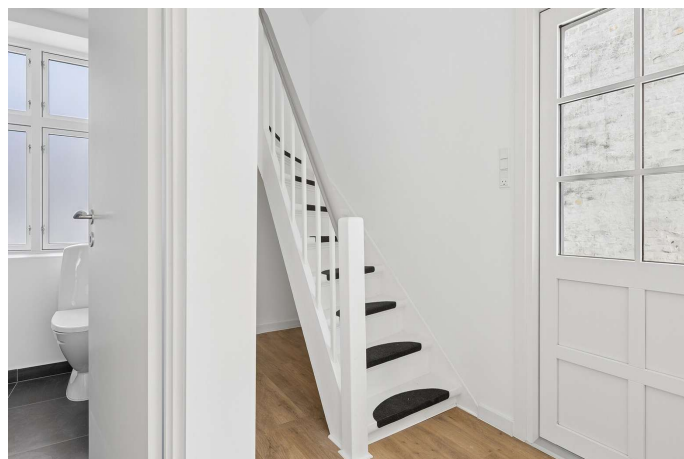
Gang



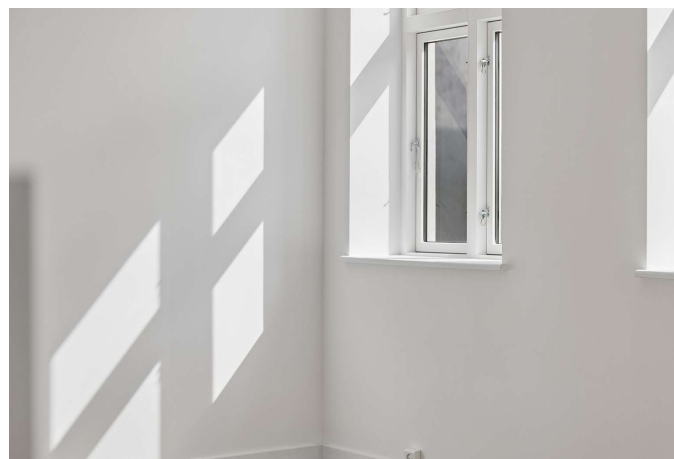
Stue



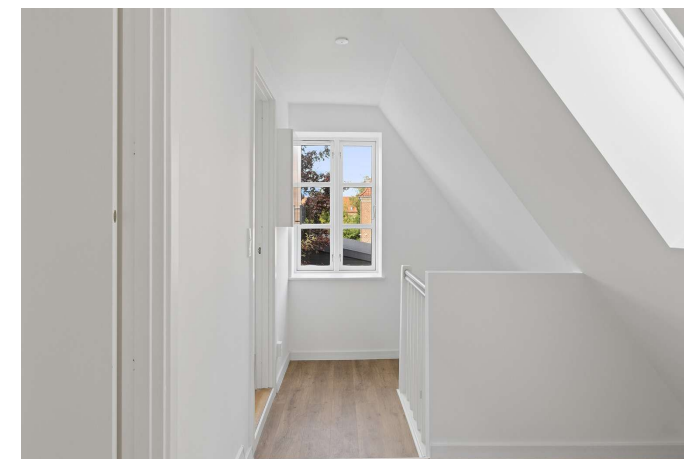
Stue



Stue



Indendørs

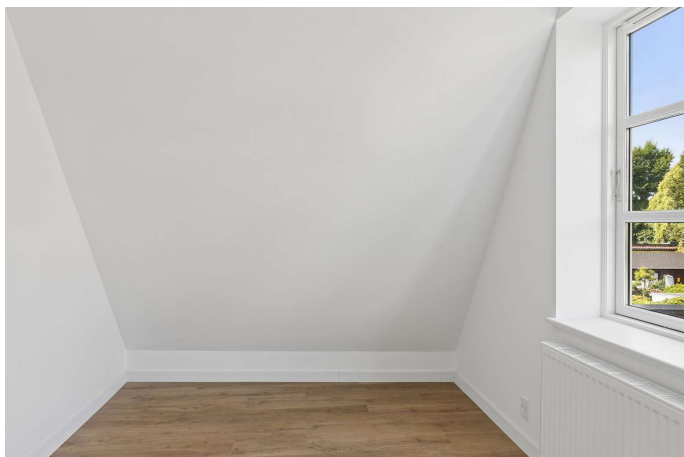


Gang

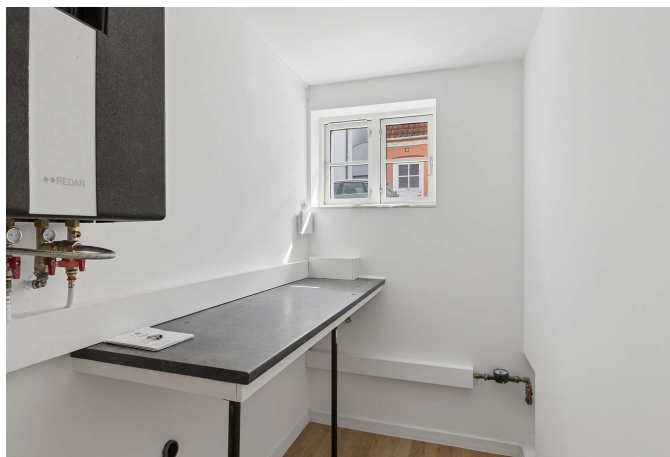
Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

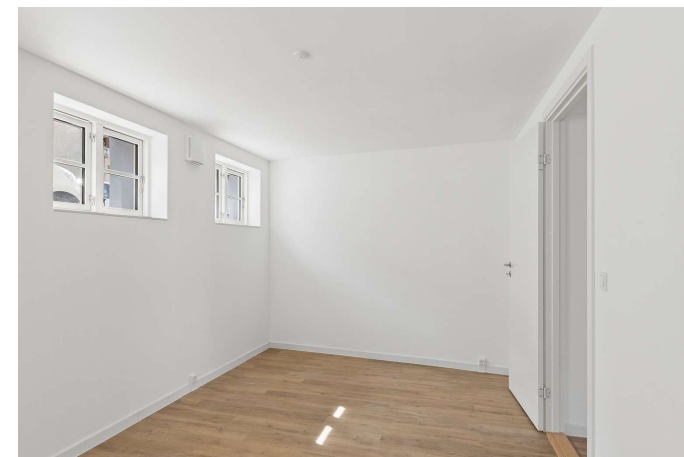
Dato: 08.09.2026



Værelse



Lager



Soveværelse



Soveværelse



Lager



Set fra haven

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 08.09.2026



Udsigt



Udendørs

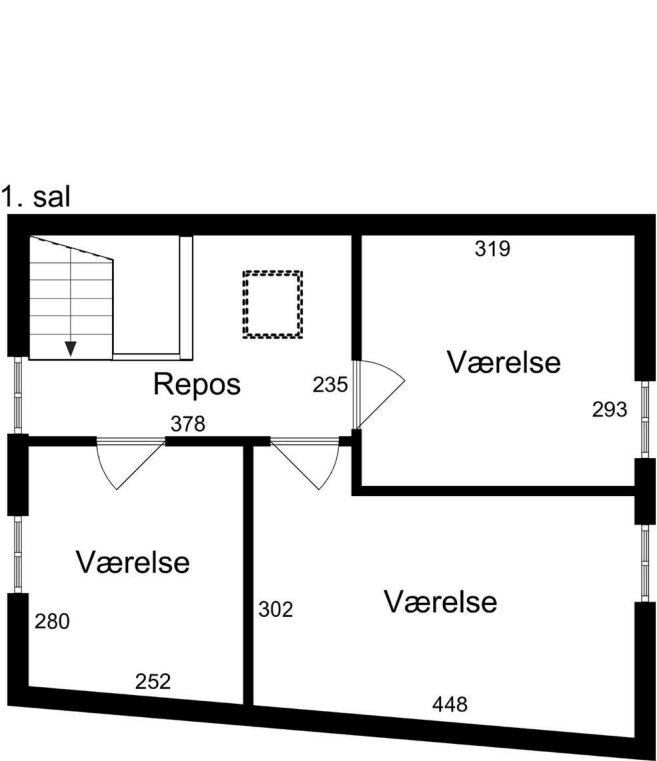
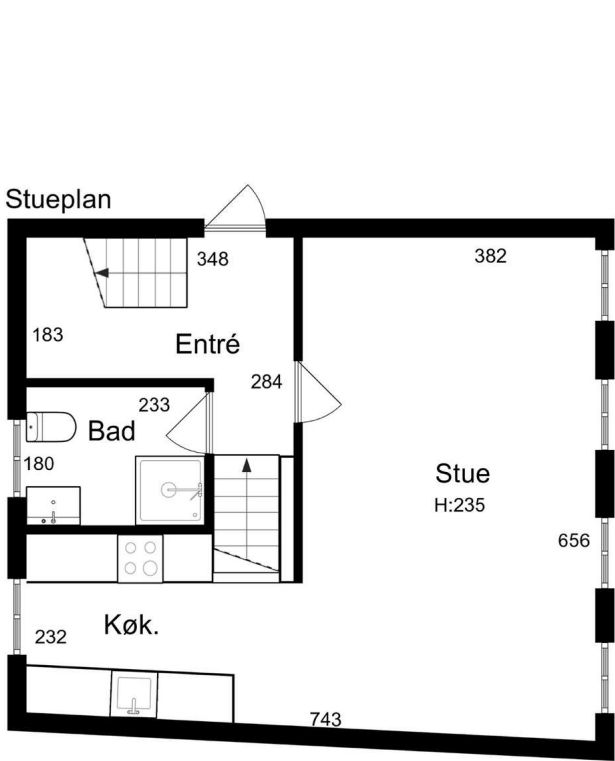


Udsigt fra toppen

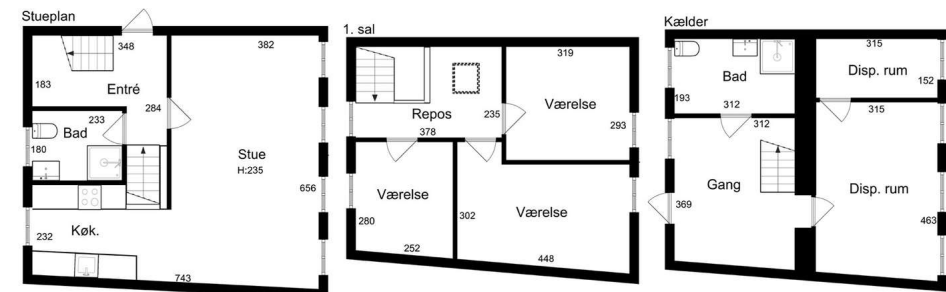
Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 08.09.2026



Dato: 08.09.2026



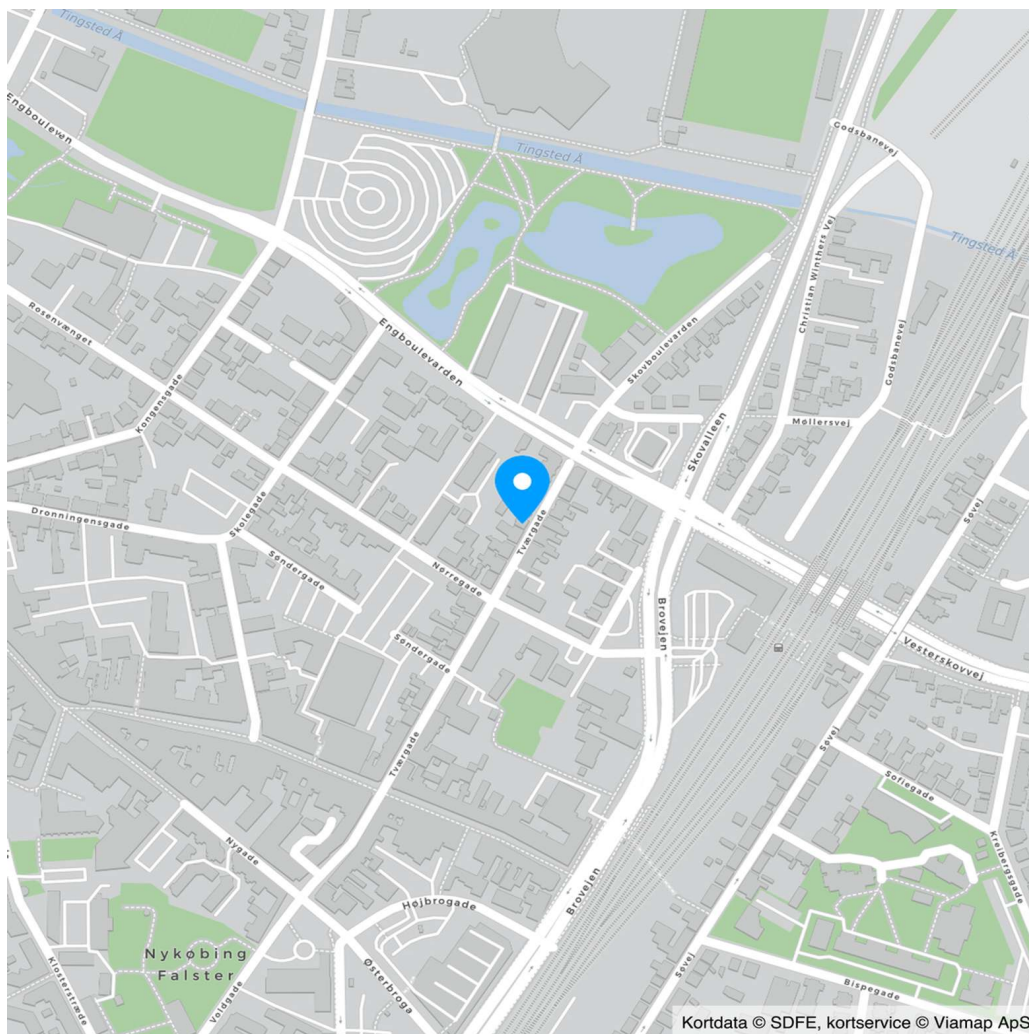
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 08.09.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Dato: 08.09.2026

Dato: 08.09.2026

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F			Sagsnr.: 2026238		Dato: 08.09.2026	
Kontantpris: kr. 2.175.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.578			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	4.158	Kontantpris	kr.	2.175.000	
Grundskyld	kr.	3.816	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.950	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646	
Husforsikring / ANSLÅET	kr.	7.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	200	I alt	kr.	2.207.596	
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	18.932		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.014 md. / 144.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.576 md. / 114.916 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.175.000	Sagsnr.: 2026238 Ejerudgift/md.: kr. 1.578	Dato: 08.09.2026
<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> Nr. 3: hovedstol kr. 2.400.000 Nr. 4: hovedstol kr. 695.000	

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