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

Spændende etplansvilla - energimærke A2010 - stor grund.

# Præstehøjen 11

4872 Idestrup

| | |
|---|---|
| Pris | 3.095.000 kr. |
| Udbetaling | 155.000 kr. |
| Brutto | 17.068 kr. |
| Netto | 13.606 kr. |
| Ejerudgift (md) | 2.731 kr. |
| Boligareal | 161 $m^2$ |
| Antal plan | 1 |
| Værelser | 6 |
| Andre bygninger | 0 $m^2$ |
| Erhvervsareal | 55 $m^2$ |
| Grundareal | 4.798 $m^2$ |
| Byggeår | 2008 |
| Sagsnummer | 2026274 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | A 2010 |

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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

Velkommen til Præstehøjen 11 i det populære og børnevenlige område Idestrup.

Mulighederne er mange i denne dejlige etplansvilla fra år 2008, som opvarmes med fjernvarme og med 4798 m2 stor grund, hvor der er gode parkeringsmuligheder, plads til at børnene kan boltrer sig, boldspil og masser af familiehygge på den store terrasse. Lille sø til hyggelige stunder. Drivhus så du kan dyrke dine egne agurker og tomater eller andet, og "Pool"/bassin til en kold dukkert.

Idestrup byder på alt, hvad der skal til for at en families hverdag kan fungere optimalt, bl.a. god skole, pasningsmuligheder, indkøb, sportsfaciliteter og et godt lokalsamfund. De dejligste strandområder er i kort køreafstand.

Der vil være mulighed for at have erhverv i den ene del af huset, det store værelse/kontor, hvor der adgang til eget toilet, er en del af villaen/integreret, så dette kan fungere som værelse/teenageafdeling/gæsteafdeling eller andet.

Der er flere fine detaljer i ejendommen, bl.a. gulvvarme, centralstøvsuger, blødgøringsanlæg, cooker, egetræsgulve i værelser, dejligt lysindfald, fibernet, installation til ladestander og meget mere.

Søger i en spændende villa med højt til himlen, god "albuerum", smuk udsigt over landskabet og alligevel bynært, så er dette måske lige noget for jer. Det er nemt at køre til omfartsvejen, og max 10 minutters kørsel til Nykøbing.

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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

Villaen er indrettet med: Entrè/indgang fra integreret carport, der er fra denne ingang/mellemgang udgang til terrassen og haven. Depotrum og det store værelse/kontor eller anden anvendelse med god skabsplads og adgang til toilet og vask.

Til ventre for indgangen, er der adgang til dejligt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Badeværelse med bruser, toilet og vask. 3 gode værelser. Entrè. Stort soveværelse med skabe og udgang til haven samt med adgang til eget badeværelse med stor bruseniche, vask og toilet.

Husets hjerte, som består af et stort og lyst køkken alrum/Biga køkken med komposit bordplade/kogeø, god plads til spisebord og stueafdeling i den anden ene. Dette skønne rum har også udgang til terrasse område, som er delvist overdækket, her kan tilbringes mange skønne timer.

Udhus/skur og integreret carport.

Her er plads til den store familie eller til dem, der gerne vil have plads til at familie og venner kan overnatte.


**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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

Indkørsel og gode parkeringsforhold

Fantastisk udeområde

Køkken alrum og stue

Køkken alrum

Stue og køkken alrum

Stue


**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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

Køkken

Køkken alrum

Stue

Stue / køkken alrum

Køkken alrum

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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

Værelse

Soveværelse

Værelse

Kig til køkken alrum

Ejendommen

Overdækket terrasse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

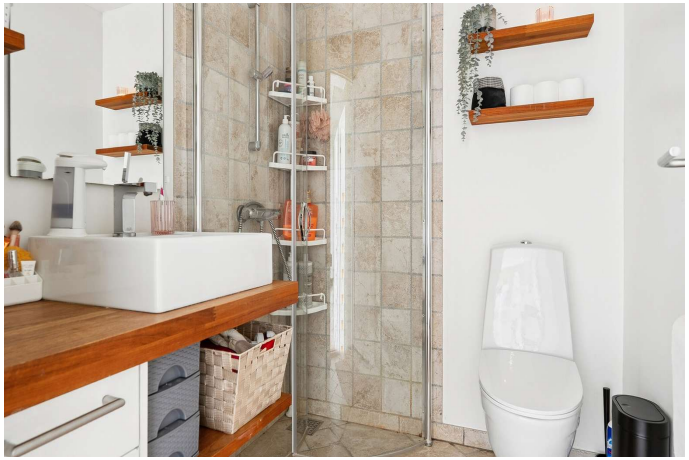
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

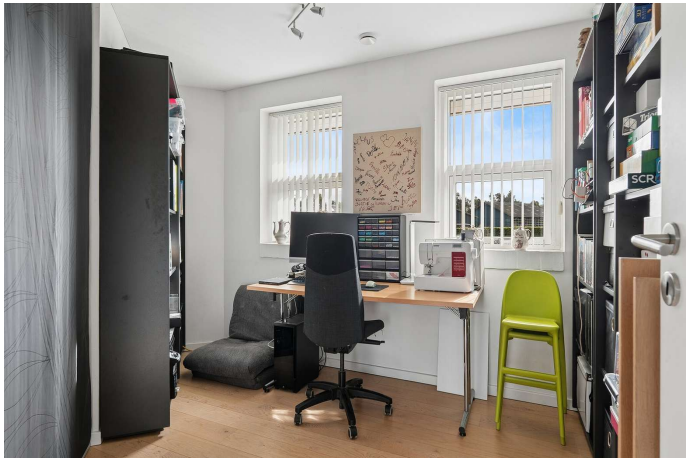
Dato: 11.09.2026

Overdækket terrasse



Badeværelse

Badeværelse



Værelse

Stort værelse / kontor eller lign.

Soveværelse med adg til badevær.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

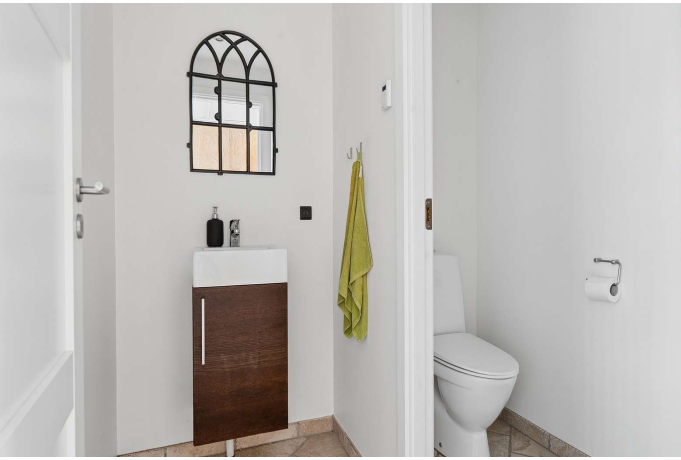
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026



Gæstetoilet

Bryggers

Entrè med adg. til haven

Entrè

Udendørs

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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

Udendørs

Udendørs

Udendørs

Luftfoto

Luftfoto

Luftfoto

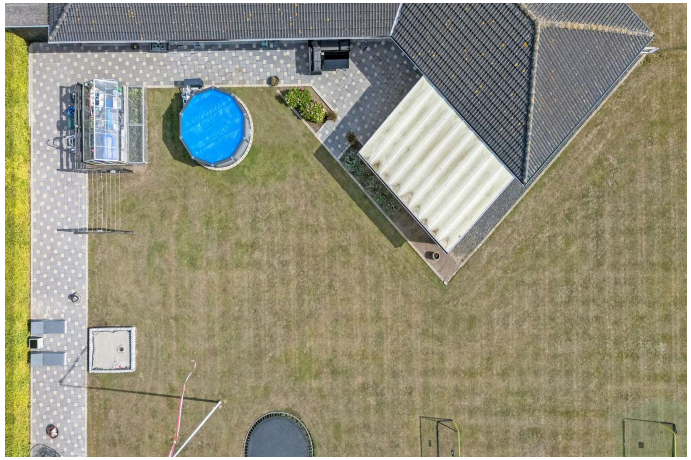

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026



Luftfoto

Luftfoto

Udendørs

Udendørs

Stemningsbillede


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

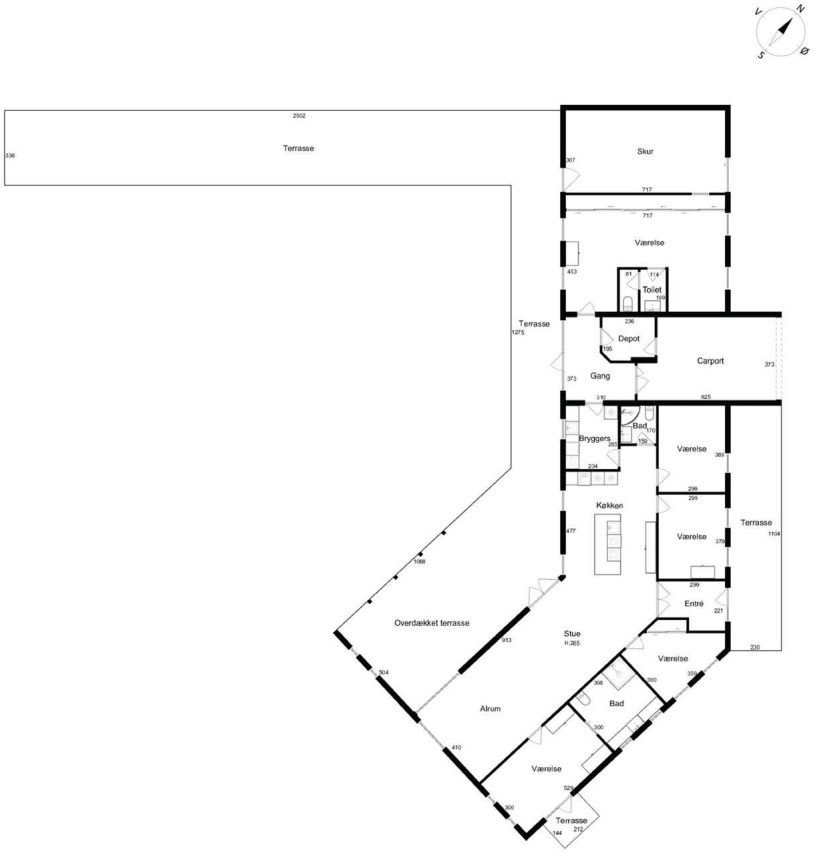
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

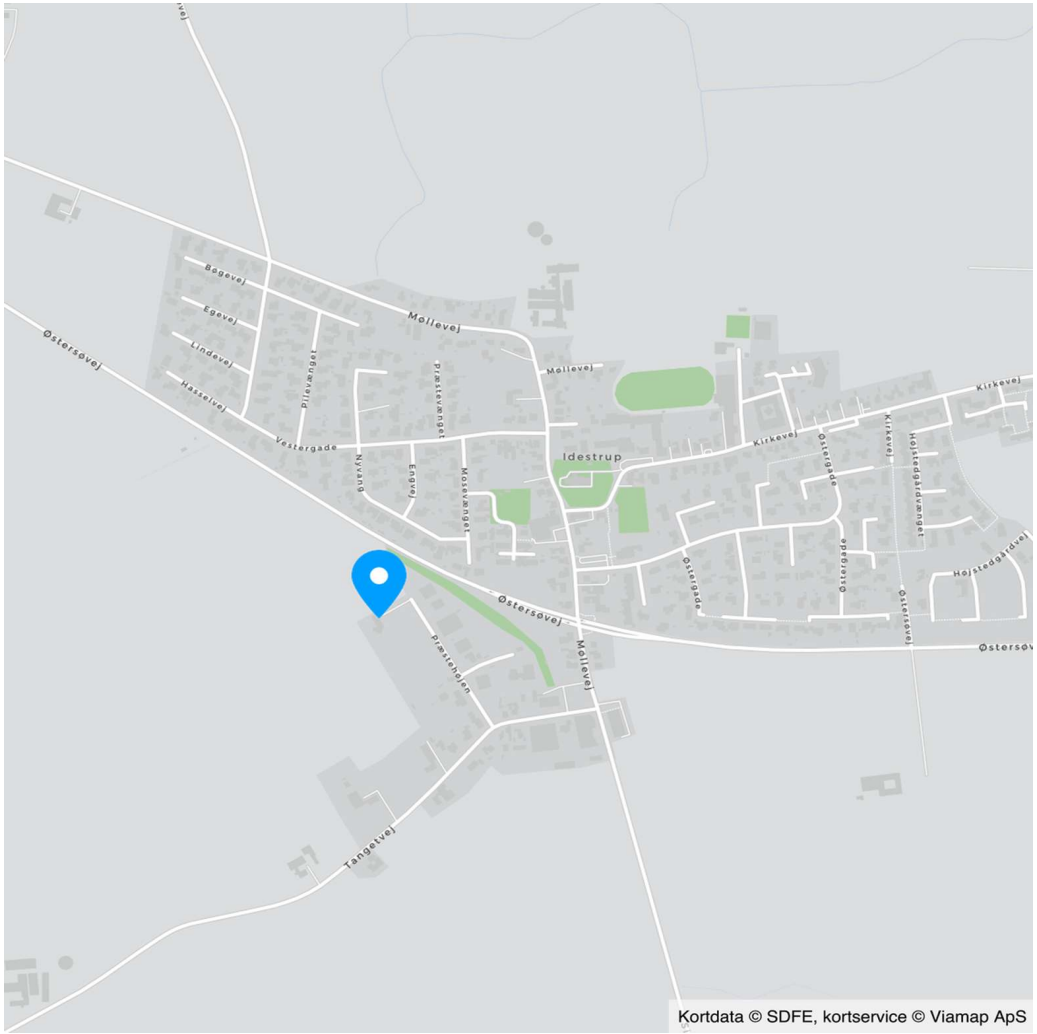
Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026




EFKIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Guldborgsund |
| Matr.nr.: | 1dd Idestrup By, Idestrup |
| BFE-nr.: | 9979491 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 2008 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 1.883.000 |
| Grundværdi: | 1.246.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.506.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 996.800 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 4.798 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 161 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Indbygget carport: | 19 $m^2$ |
| Erhvervsareal: | 55 $m^2$ |

** 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: 15.01.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt AM451
- Nr. 2: 09.05.1989 - Lokalplan nr. 29, Vedr 1E, 1N og 1CN
- Nr. 3: 30.08.2004 - Dok. om elanlæg mv. Ikke til hinder for prioritering

**Planer**

Kommuneplan MARI E1 - Erhvervsområde - Idestrup
Lokalplan SYD 29 - Del af erhvervsområde i Idestrup vest for Præstehøjen

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Zanussi), Cooker, Emhætte (Thermex), Kogeplade (Witt), Ovn (Siemens), Køleskab (Samsung), Fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Whirlpool), Blødgøringsanlæg

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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 20.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010

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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 2026274
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 11.09.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.683 |
| Grundskyld | kr. | 15.849 |
| Renovation | kr. | 3.758 |
| Husforsikring | kr. | 5.225 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 256 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 32.770 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.095.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 20.450 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.599 |
| Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| I alt | kr. | 3.135.049 |

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.068 md. / 204.817 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.606 md. / 163.269 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: 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. 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: Præstehøjen 11, 4872 Idestrup<br>Kontantpris: kr. 3.095.000 | Sagsnr.: 2026274<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.731 | Dato: 11.09.2026 |

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 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. 2.193.000
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000
Nr. 6: hovedstol kr. 131.000
Nr. 7: hovedstol kr. 235.000

**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

### Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk