

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



Hyggeligt sommerhus/fristed i Maritime omgivelser.

Vesterled 12

4874 Gedser

Pris	645.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.649 kr.
Netto	2.898 kr.
Ejerudgift (md)	1.134 kr.
Boligareal	26 m ²
Udhus	17 m ²
Grundareal	516 m ²
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1961
Sagsnummer	2026317
Ejendomstype	Fritidsbolig

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: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026



Velkommen til Vesterled 12, 4874 Gedser

Her er simpelthen så hyggeligt! Ved Danmarks sydligste punkt finder du denne lille perle. Her er du tæt ved lystbådehavnen, strand, færgefart til Tyskland og ikke mindst den storslået natur og skønne strandområder. Kan du lide fugleliv og det fantastiske lys som havet giver, så se mere her.

Selve sommerhuset er totalt renoveret i år 2016, så det idag står pænt og søger du et sommerhus, hvor der er lagt vægt på udearealerne og terrasse-hygge, så er dette sommerhus måske det rigtige for dig.

Grunden er nem og enkel, her kan både findes læ, sol og skygge, nyd en god bog i hængekøjen eller inviter familien ned til en god frokost på den skønne terrasse, hvor en stor del er overdækket og afskærmet.

På grunden er der udendørsbruser. Udhus til haveredskaber eller andet og udhus som anvendes som annekssværelse med 2 sengepladser.

I sommerhuset er der en hyggelig stue som også rummer køkkenafsnit, der er trægulv og elvarme. Soveværelse med dobbeltseng og fint badeværelse med vaskemaskine, bruser, toilet og vask.

Der er indkøbsmuligheder og spisesteder i området.

Der er ingen sommerhusudlejningsaftale, men huset er velegnet til dette også.

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: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026



Overdækket og afskærmet terrasse



Stranden



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026



Køkken



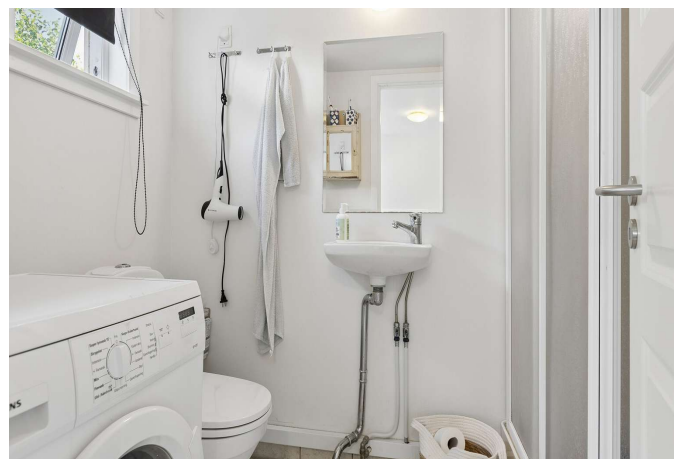
Køkken



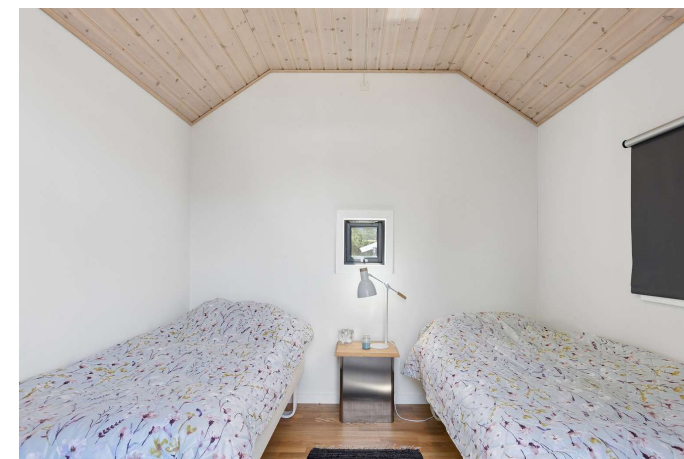
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse/i udhus

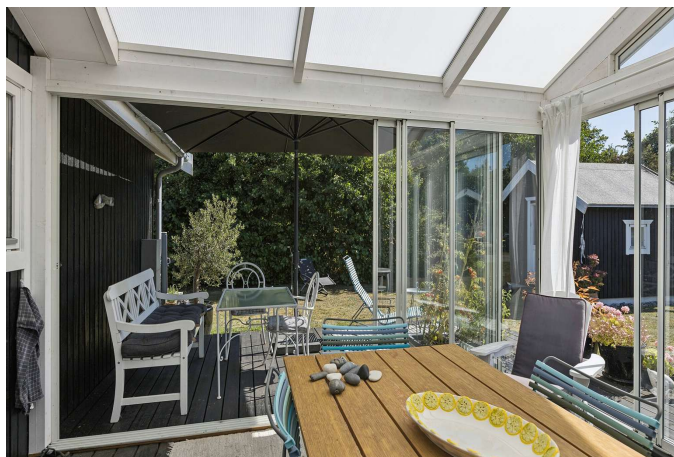
Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026



Overdækket terrasse



Overdækket og afskærmet terrasse



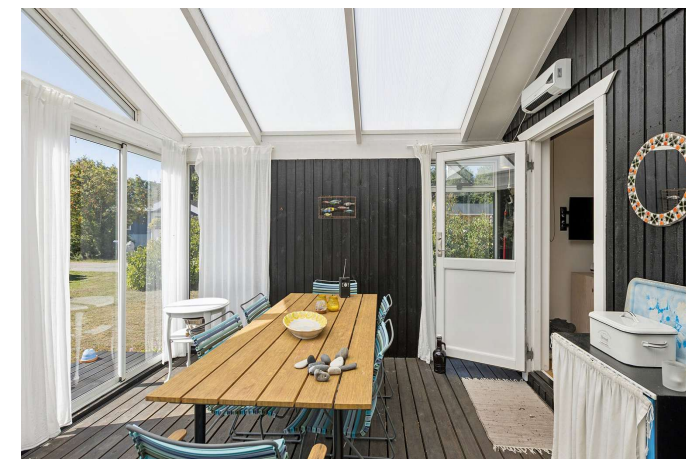
Overdækket terrasse og terrasse



Udhus som anvendes som annek



Dejlig have-nem at passe



Fantastisk udeområde

Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026



Plads til familiehytte



Udhus og udebruser



Huset med den skønne terrasse



Udendørs



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026



Plads til afslapning



Set fra haven



Luftfoto



Området

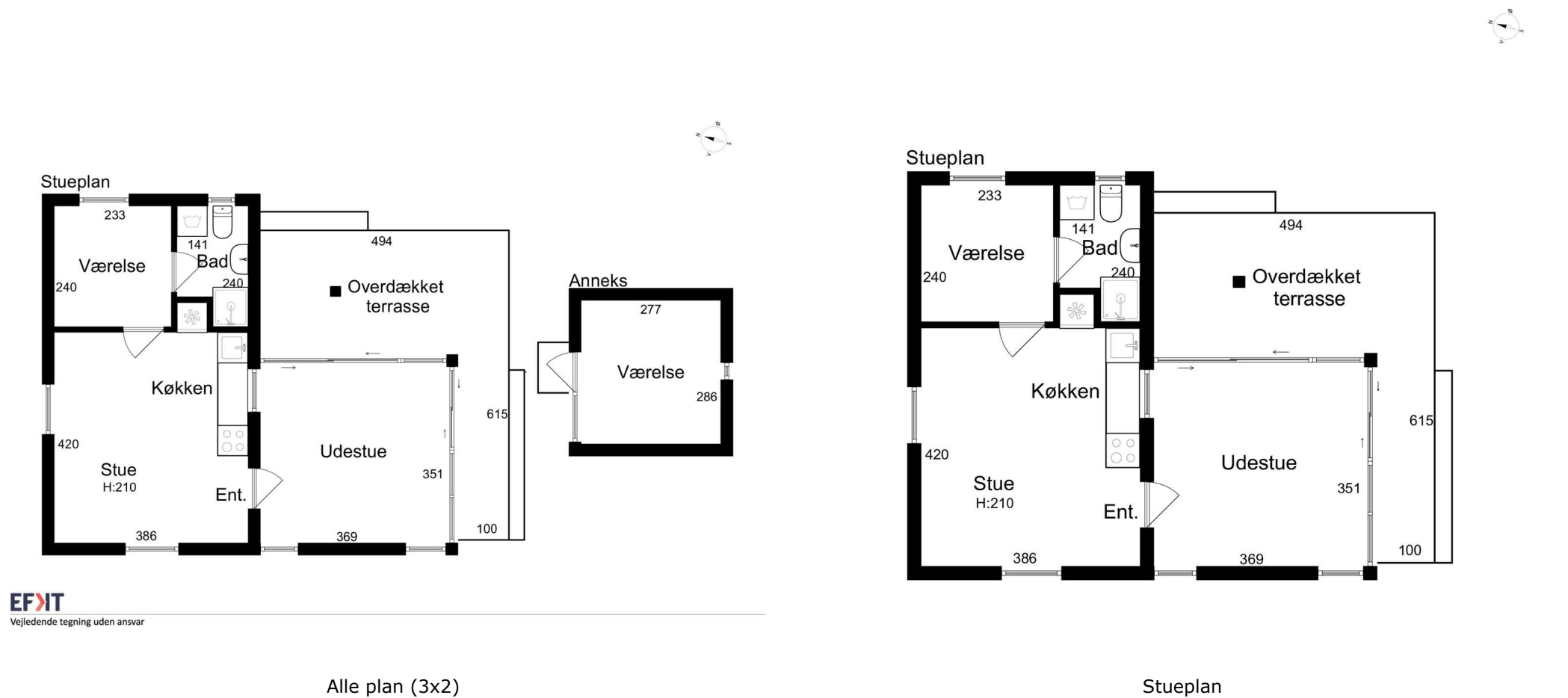


Området

Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

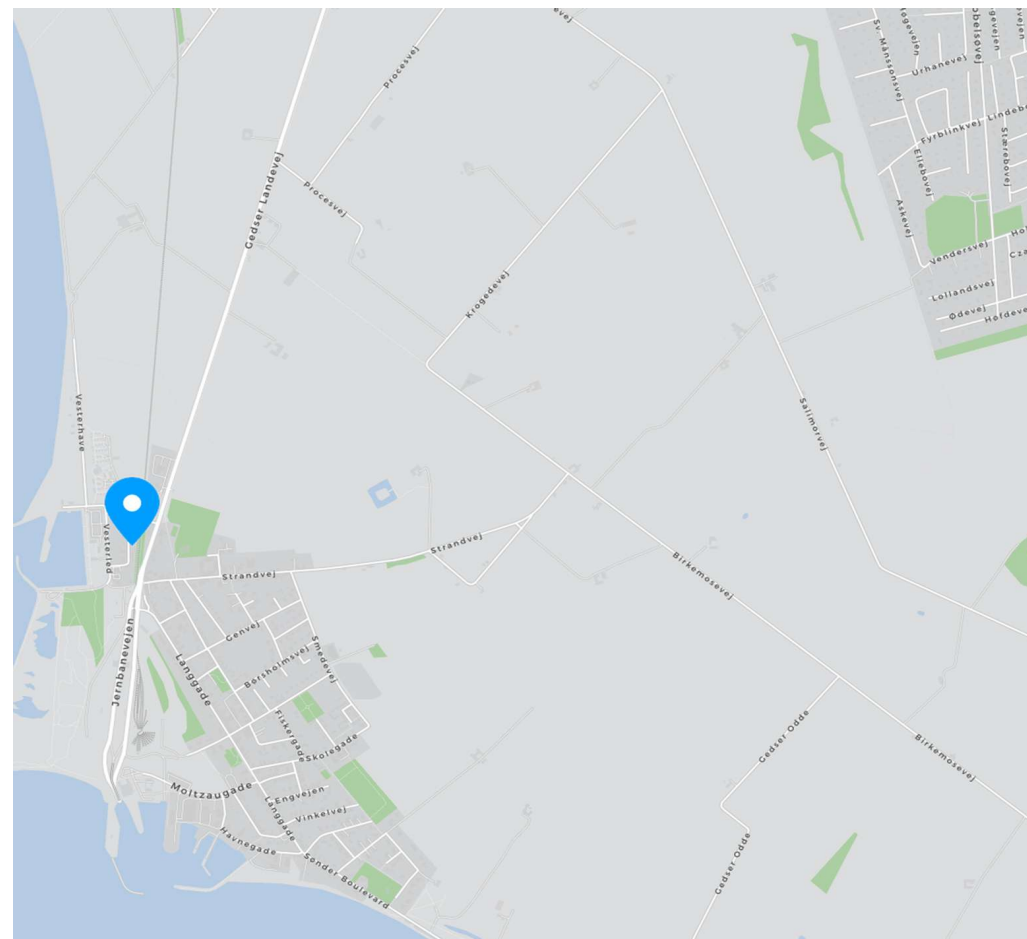
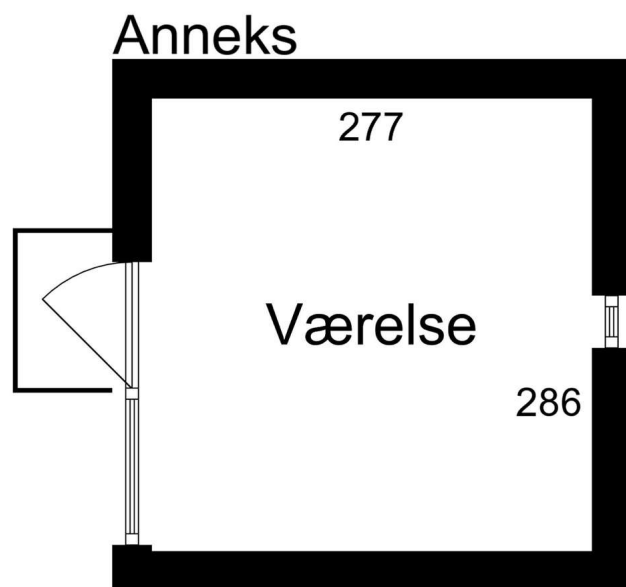
Dato: 27.08.2026



Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026



Dato: 27.08.2026

Dato: 27.08.2026

Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026317
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.089	Kontantpris	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	3.803	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	3.842	I alt	kr.	660.750
Rottebekæmpelse	kr.	113			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.605			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.649 md. / 43.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.898 md. / 34.771 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.

Adresse: Vesterled 12, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 645.000	Sagsnr.: 2026317 Ejerudgift/md.: kr. 1.134	Dato: 27.08.2026
<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. 1: hovedstol kr. 179.000 Nr. 2: hovedstol kr. 129.000	

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk