

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 rækkehus tæt natur og by

Kraghave Gaabensevej 58 4800 Nykøbing F

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.994 kr.
Netto	3.183 kr.
Ejerudgift (md)	1.481 kr.
Boligareal	83 m ²
Grundareal	417 m ²
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1877
Sagsnummer	2026326
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	F

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: Kraghave Gaabensevej 58, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026326
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 29.09.2026



Velkommen til Kraghave Gaabensevej 58 i Kraghave - et charmerende rækkehus fra 1877 venter på sin næste ejer. Her får du 83 veludnyttede kvadratmeter med en særlig historie og en overskuelig ramme om hverdagen. Boligen henvender sig både til førstegangskøberen, den lille husstand og dig, der drømmer om et hjem i overskuelig størrelse på en attraktiv beliggenhed.

Indenfor byder planløsningen på en entré, der giver en naturlig velkomst, samt køkken, stor kombineret spise- og opholdsstue, bryggers, badeværelse og et stort værelse. Rækkehuset indbyder til, at man kan sætte sig eget præg og danne det hjem man drømmer om.

Rækkehuset ligger i attraktive Kraghave. Du bor tæt ved skoven og nær stisystemer, som fører mod Nordbyen. Her finder du blandt andet daginstitution, skole og indkøbsmuligheder, så hverdagens gøremål er lette at nå. Samtidig er der blot få minutter til midtbyen, hvor butikker, restauranter, caféer og kulturelle tilbud skaber gode muligheder for at nyde bylivet, når du har lyst.

Dette rækkehus er kort sagt et indbydende udgangspunkt for dig, der ønsker overskuelige rammer. Kontakt os for yderligere information og en fremvisning.

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: Kraghave Gaabensevej 58, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026326
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 29.09.2026



Køkken



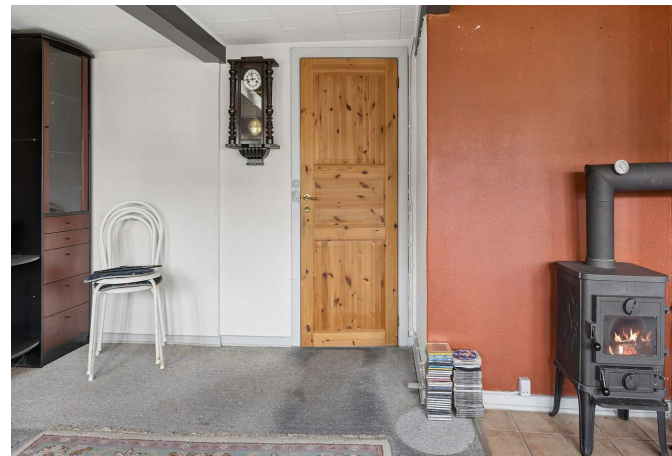
Køkken



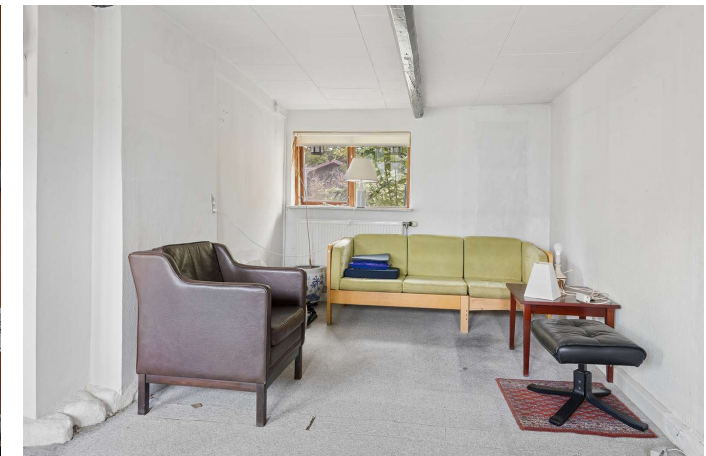
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kraghave Gaabensevej 58, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026326
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 29.09.2026



Stue



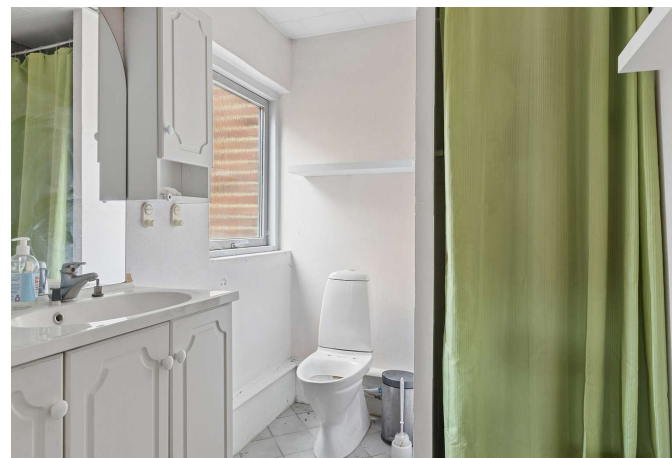
Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Entré

Adresse: Kraghave Gaabensevej 58, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026326
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 29.09.2026



Bryggers



Udendørs



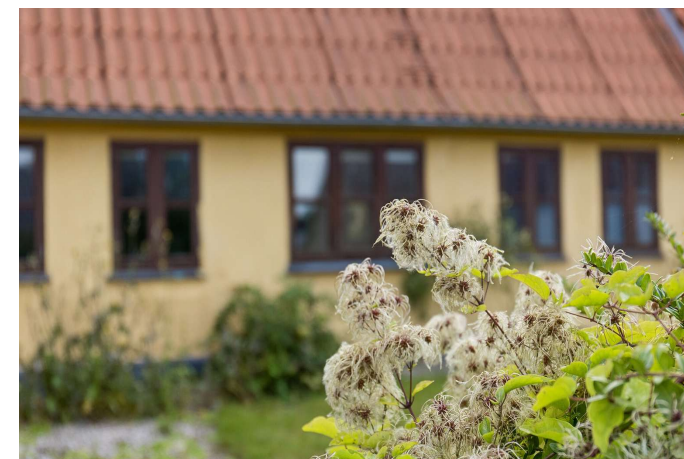
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

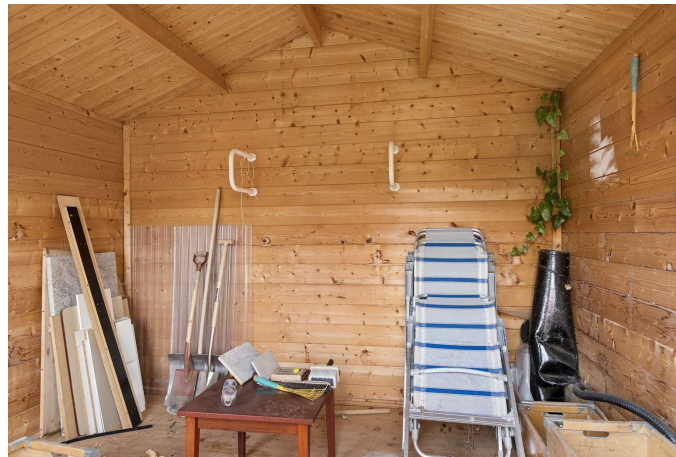
Adresse: Kraghave Gaabensevej 58, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026326
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

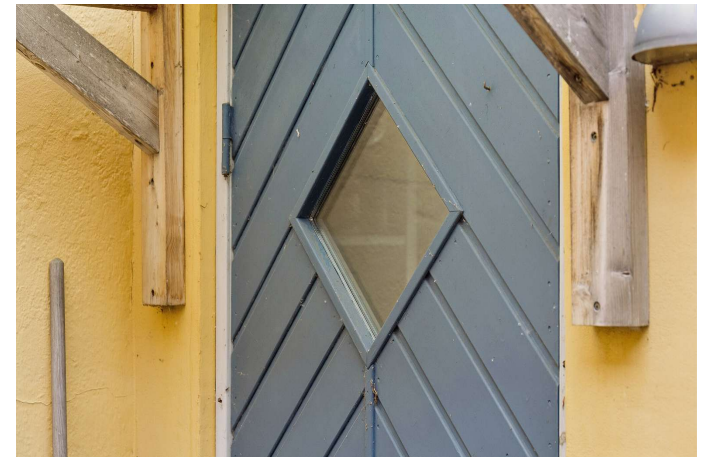
Dato: 29.09.2026



Udendørs



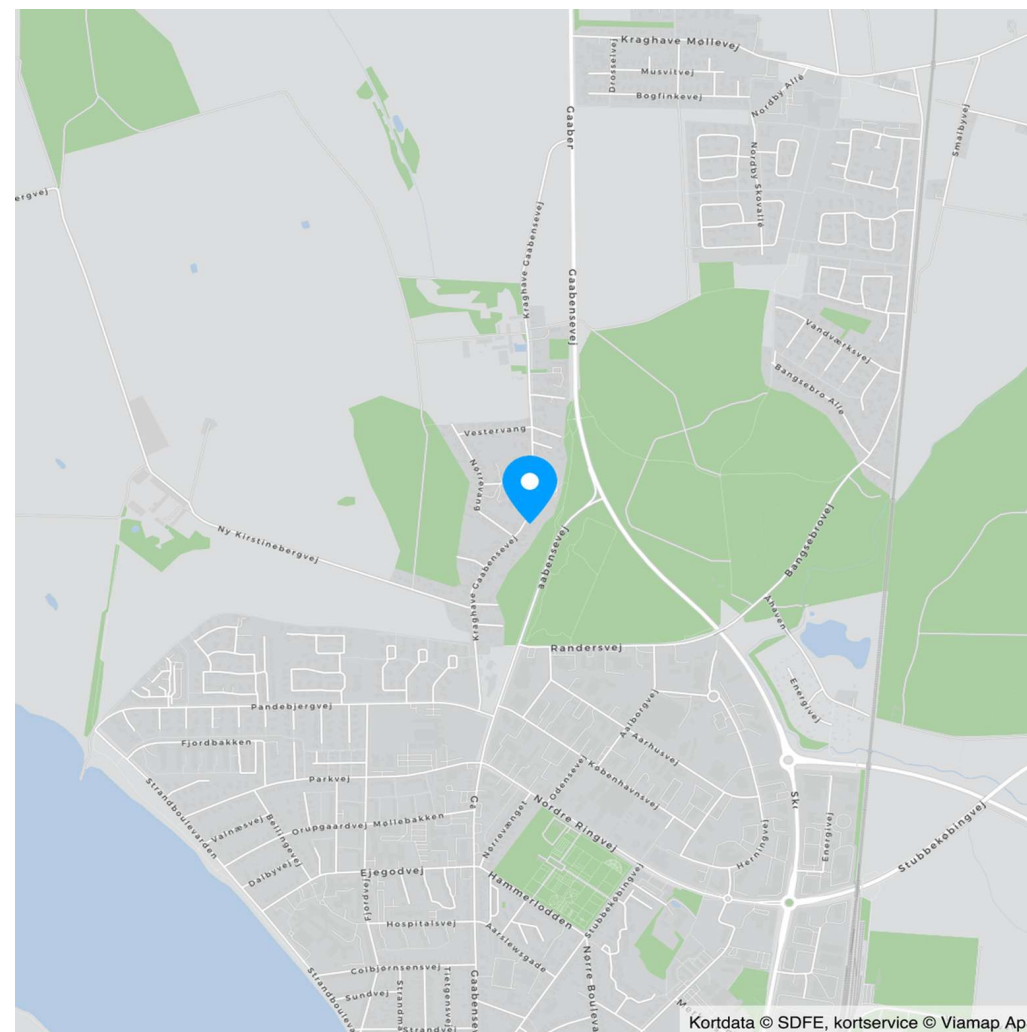
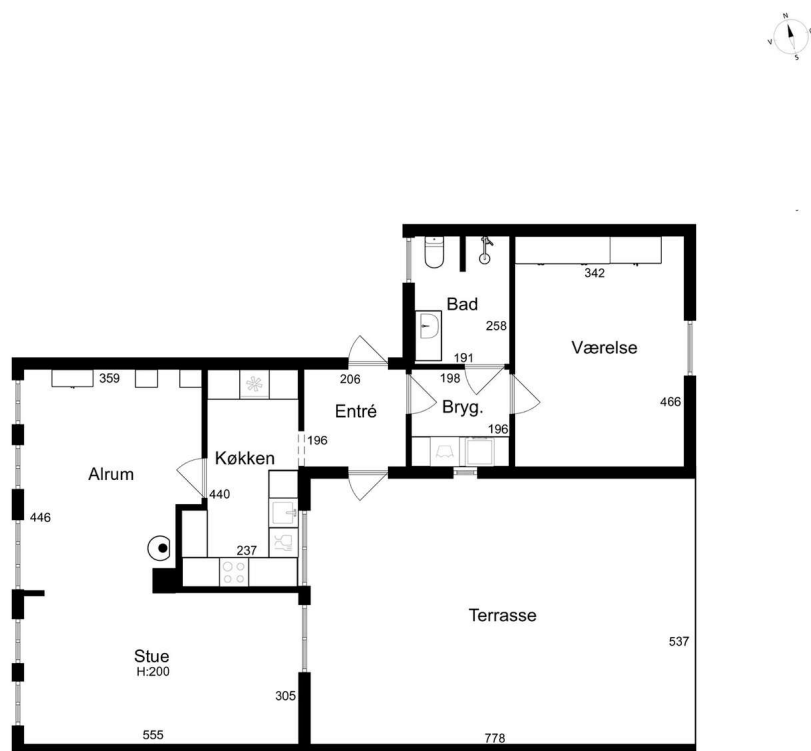
Indendørs



Udendørs

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 29.09.2026



Alle plan (1x1)

Dato: 29.09.2026

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 29.09.2026

Det er fra sælgers side et krav, at det er en bestillingshavende advokat, der berigtiger handlen for køber.

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Kraghave Gaabensevej 58, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026326
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.146	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	4.859	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.139
Husforsikring	kr.	5.870	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	142	I alt	kr.	717.189
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.775			

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 3.994 md. / 47.931 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.183 md. / 38.191 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: 16.09.2026
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: Kraghave Gaabensevej 58, Kraghave, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 695.000	Sagsnr.: 2026326 Ejerudgift/md.: kr. 1.481	Dato: 29.09.2026
<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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 635.000	

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