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



Stor og flot rødstensvilla, beliggende i hjertet af Nykøbing F. Tæt på Guldborgsund

Høstsgade 6
4800 Nykøbing F

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	16.826 kr.
Netto	13.415 kr.
Ejerudgift (md)	2.665 kr.
Boligareal	184 m^2
Kælderareal	97 m^2
Carport	30 m^2
Grundareal	657 m^2
Værelser	6
Antal plan	3
Byggeår	1913
Sagsnummer	2026339
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Er drømmen god plads, central beliggenhed hvor du både er i gåafstand til Guldborgsund, gågaden med butikker og restauranter, og indkøb? Så tag et kig på Høstsgade 6!

Her har du muligheden for at erhverve dig en utroligt rummelig og flot villa i røde sten. Her er virkelig plads til den helt store familie.

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du finder trappe til førstesalen og kælderen. Fra entréen er der fordelingsgang med adgang til pænt toilet. Videre tages du ind i de rummelige stuer med højt til loftet. Her er de to stuer en suite og er dejligt lyse og med plads til det store sofamiljø.

I åben forbindelse med stuemiljøet har du køkken alrum som byder på godt køkkenmiljø hvor der er god plads til spisebordet. Herfra har du selvfølgelig udgang til terrassen der via trappe giver dig nedgang til den hyggelige og lukkede have.

Førstesalen byder på møblérbar repos, fordelingsgang med adgang til pænt badeværelse med brus, toilet og vask. Yderligere er der to gode værelser samt stort soveværelse der er er i åben forbindelse med det der i dag er børneværelse. Dette kan eventuelt deles op så du har to separate værelser.

I kælderen er der indrettet flere gode rum, blandt andet har du vaskerum/bryggers, stort og hyggeligt badeværelse med brus, toilet, vask og badekar. Herudover har du et stort opholdsrum samt yderligere to disponible rum der giver god opbevaringsplads. Der er selvstændig indgang til kælderen udefra.

Udvendigt har du en utroligt hyggelig og lukket have, hævet terrasse og et charmerende terrassemiljø. Der er ydermere carport med indbygget udhus.

Alt i alt en rummelig og flot ejendom beliggende midt i byen, tæt på alt. Vi står klar med nøglerne, vi ses til 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: Aksel Høst Hansen

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Spisestue

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

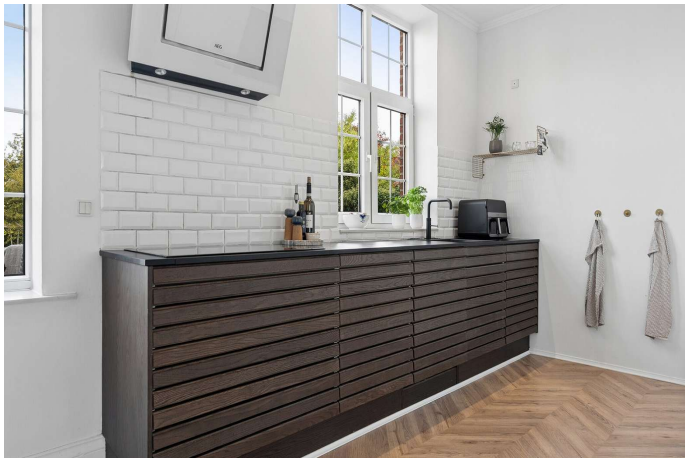
Dato: 20.11.2026



Spisestue



Udsigt



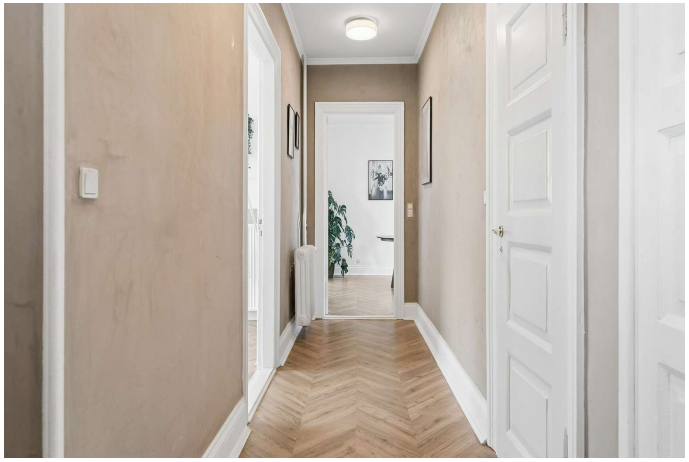
Køkken



Køkken



Køkken



Gang

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

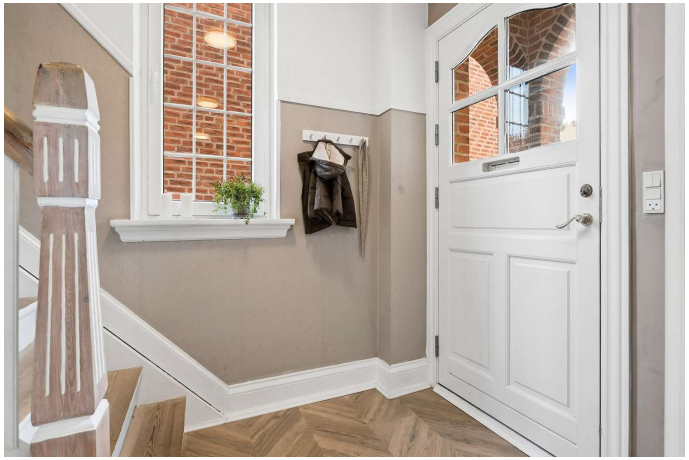
Adresse: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

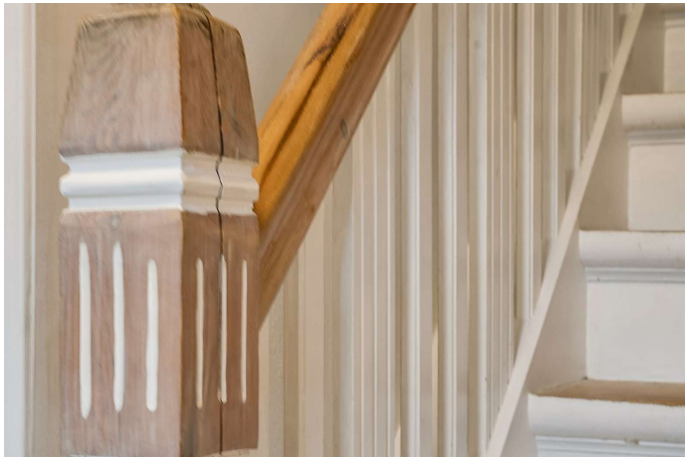
Dato: 20.11.2026



Toilet i stueplan



Entré



Indendørs



Repos



Soveværelse



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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Arbejdsværelse



Børneværelse



Gang



Alrum i kælderen



Badeværelse i kælderen



Badeværelse i kælderen

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Terrasse



Udsigt



Set fra haven

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Have



Have



Have

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

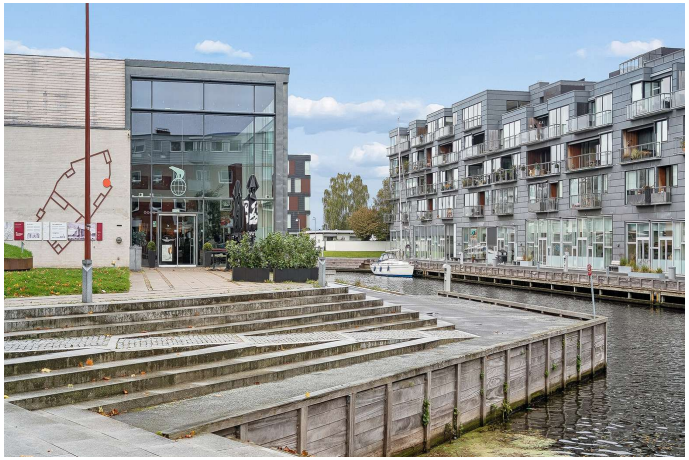
Dato: 20.11.2026



Have



Omgivelser



Område

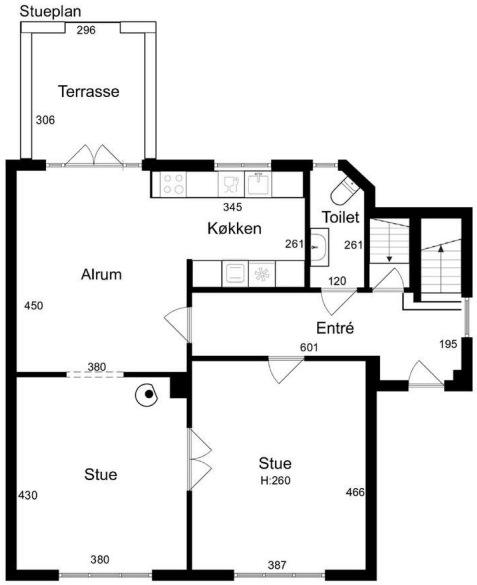
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

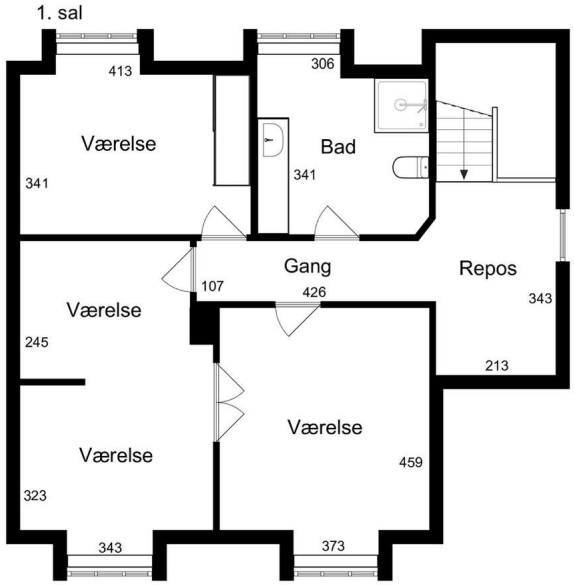
Adresse: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Stueplan



1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

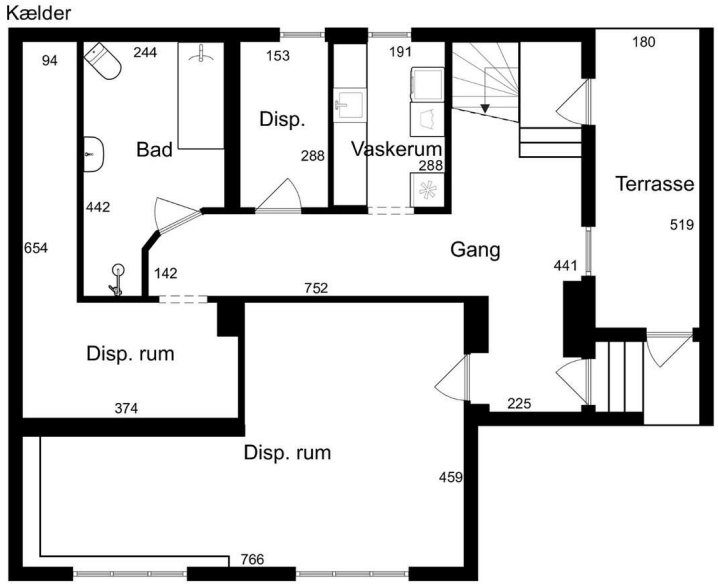
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

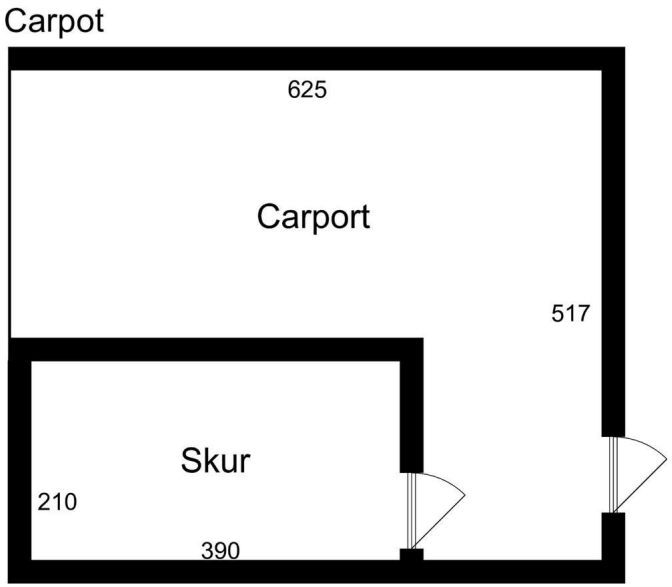
Adresse: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Kælder



Anneks

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

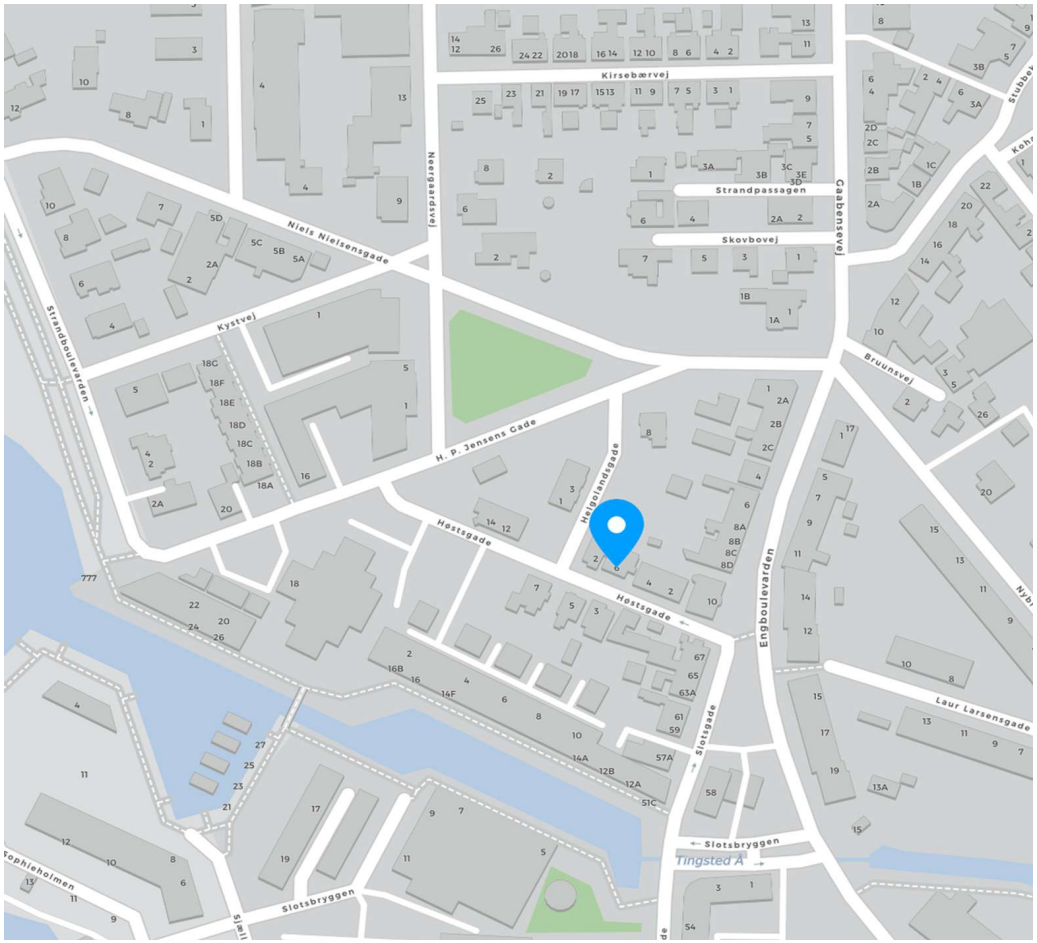
Adresse: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026



Alle plan (1x1)



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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	863e Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5426630
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.942.000
Grundværdi:	482.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.553.600
Grundlag for grundskyld:	385.600

Arealer**

Grundareal:	657 m²
Boligareal i alt:	184 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	97 m²
Carport:	30 m²

** 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
Ingen

Planer
Kommuneplan NYKF B37 - Indre Nørrebro Nykøbing F.

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 3.

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

Vaskemaskine (AEG), Køleskab (AEG), Fryser (Wasco), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (AEG), Tørretumbler (Indesit), Emhætte (AEG), Ovn (Gorenje)

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

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.

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026339
Ejerudgift/md.: kr. 2.665

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.923
Grundskyld	kr.	6.131
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	12.996
Rottebekæmpelse	kr.	175
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.984

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.024.850

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.826 md. / 201.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.415 md. / 160.977 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Høstsgade 6, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 2026339 Ejerudgift/md.: kr. 2.665	Dato: 20.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.017.000 Nr. 2: hovedstol kr. 384.200 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig hilsen Lasse Øster Dalsgaard.

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk