

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



Fiskergade 18
4880 Nysted

PRIS	1.595.000
UDBETALING	80.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.126
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.233
EJERUDGIFT (MD.)	1.663
BOLIGAREAL	126 m ²
GARAGE	20 m ²
CARPORT	41 m ²
GRUNDAREAL	725 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1897/2000
SAGSNUMMER	23321
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024

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



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne hus i Fiskergade 18, der rummer så meget sjæl og historie, at det mærkes, så snart man træder ind over dørtærsklen. Med sin klassiske gulkalkede bindingsværksfacade, røde tegltag og mange fine detaljer, er det indbegrebet af Nysted-idyl.

Ønsker du en skøn, stille oase midt i Nysteds historiske bymidte, så er dette sjældent udbudte byhus lige noget for dig. Her får du det hele i gåaftand; Smuk natur, charmerede byliv, havnens atmosfære, børnevenlige strande, et eventyrligt slot som genbo, udsøgte specialbutikker - og alt det ekstra på oplevelsesbarometeret, der ikke kan sættes ord på.

Her får du et sundt helårshus med et fleksibelt grundplan, der gør det nemt at etablere ekstra værelser/sovepladser efter behov. Huset kan også tildeles flexbolig-status og derved anvendes som sommerhus. Vælges denne løsning, kan en stor del af udgifterne dækkes ind ved ferieudlejning, der kan indbringe op til 85.000 kr årligt.

Huset er placeret højt i landskabet med en fantastisk udsigt over byens tage, Nysted Nor og Álholm Slot. Den store, gamle have strækker sig over en dobbeltgrund med den luksus at have egen sti til havnen - en smutvej på kun 30 meter. I haven findes masser af hyggekroge, en stor sydvestvendt terrasse med god plads til familie og venner og foran havestuen findes endnu en hyggelig terrasse.

Huset opvarmes med billig fjernvarme fra Nysted varmeværk og kan derudover for hyggens skyld suppleres med ild i stuens brændeovn.

NYSTED ligger 15-20 min. kørsel fra Nykøbing F, Saksøbing og Maribo. Der er busforbindelse fra Nysted til Nykøbing og herfra 1 time og 15 min. med tog til København.

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: John Ole Hansen

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024

Byen er en unik perle i fremgang, der de seneste år har udviklet sig markant og oplevet stor interesse fra turister, besøgende, tilflyttere og sommerhusejere. Mange spændende projekter er på vej de kommende år. Bl.a. en større renovering af havnen, Bønnelyckes pakhus, der bliver en del af kunstprojektet Art Barnes og ikke mindst istandsættelsen af Aalholm Slot, der forventes at sætte Nysted endnu mere på landkortet.

I Nysted findes både skole, daginstitution, fritidsaktiviteter, dagligvarerbutikker, en håndværksbager, en god gammeldags slagterbutik, gårdbutik, biograf, bibliotek, apotek, gallerier og museer, frisører, wellness samt flere gode restauranter. Byen har et aktivt foreningsliv, og der afholdes mange årlige events. Eksempelvis det populære julemarked, Middelaldemarked, Hajkutter Festival, Kultur-sommer mm.

Huset rummer:

Stueetage: Åben entre, stor stue og trappe til 1. sal med pæne plankegulve og brændeovn.

Stort badeværelse med gulvvarme. Køkken med massive træelementer og hyggelig lille spisekrog. Mellemgang med gulvvarme. Stort disponipelt rum med gulvvarme, der pt anvendes som bryggers og har stik til vaskesøjle, men som også let kan indrettes til ekstra soveværelse. Dejlig lys udestue med plankegulve, udsigt til havnens skibsmaster og udgang til terrasse

1. sal: Stort åbent repos med plankegulve og udsigt over Nysted Nor, der kan anvendes som opholdrum eller til etablering af ekstra værelse. Soveværelse med smuk vandudsigt, plankegulve, indbyggede skabe og adgang til eget toilet.

Til huset hører også en dobbeltgarage og et isoleret udhus med el-radiator, der også vil kunne udnyttes til ekstra sovepladser.

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024



Terrasse



Udendørs



Udendørs



Set fra vejen



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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024



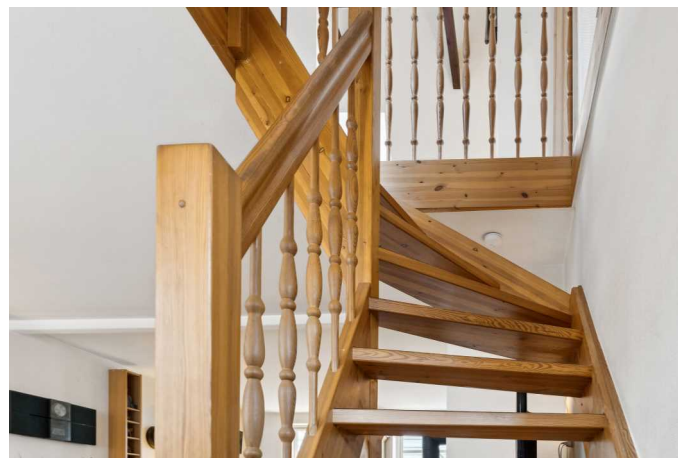
Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024



Indendørs



Toilet



Soveværelse



Have



Terrasse

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024



Terrasse



Udendørs



Terrasse



Terrasse



Udhus



Garage

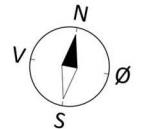
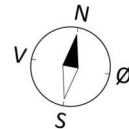
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

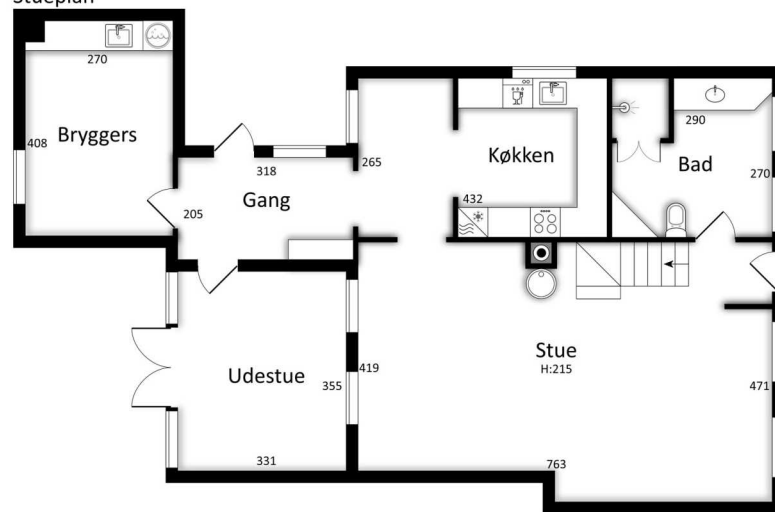
Adresse: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

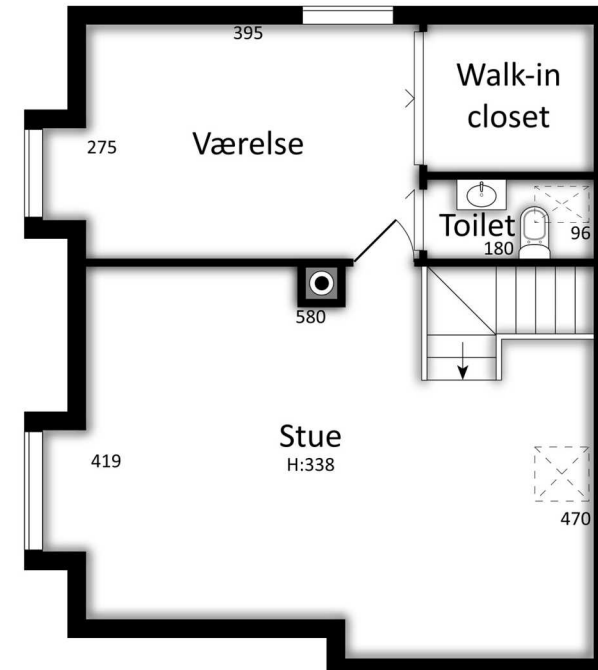
Dato: 11.05.2024



Stueplan



1. sal



EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

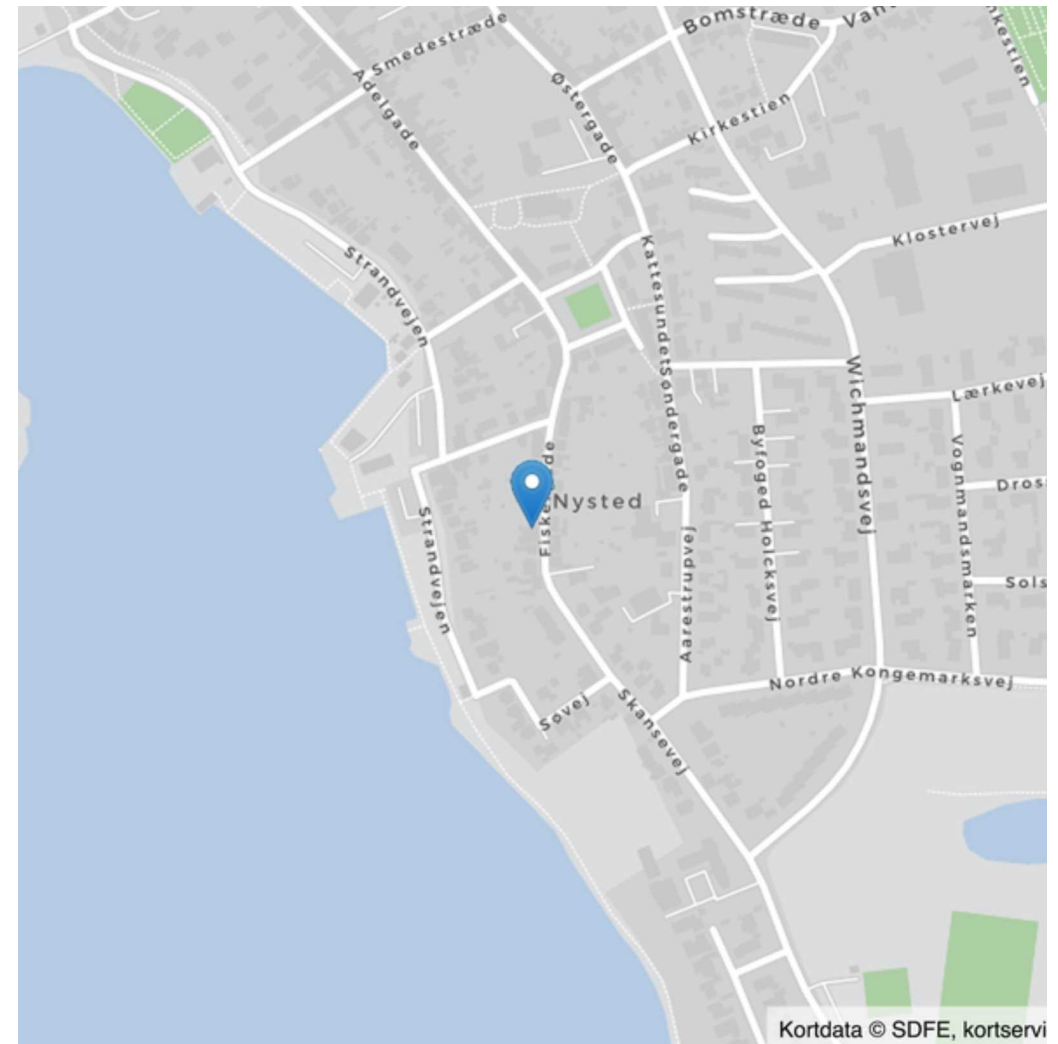
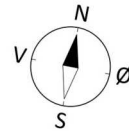
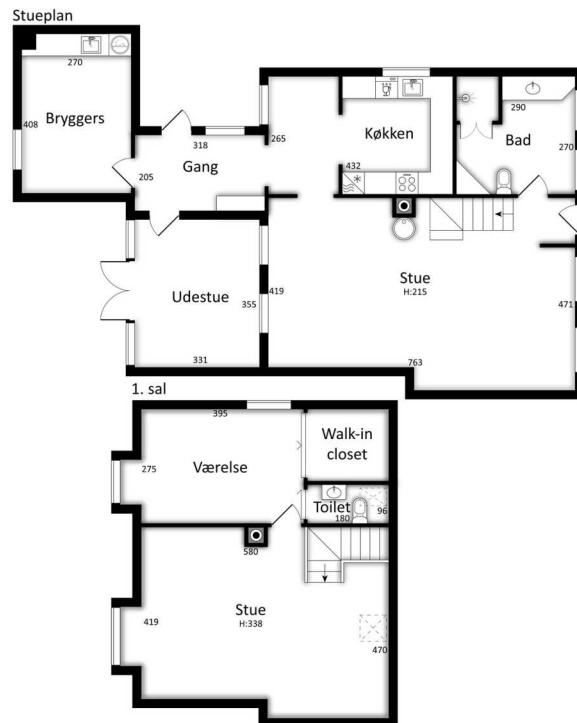
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	61 a Nysted Bygrunde
BFE-nr.:	5432654
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1897/2000

Arealer*

Grundareal udgør:	725 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	38 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	61 m ²
- heraf Garage	20 m ²
- heraf Carport	41 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 21.01.1903 - Dok om adgang til 2 vandsteder mv
Nr. 2 lyst d. 07.12.1994 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Anmærkning Retsanm

Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.029.000 kr.
Grundværdi:	416.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	332.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade Wasco, emhætte Blomberg, køleskab Electrolux, mikroovn United, opvaskemaskine Electrolux, vaskemaskine Bosch og
ovn Voss.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Præmien er anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Bestallingshavende advokat:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.292	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	700	I alt	kr.	1.622.200
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Ejerudgift i alt 1 år		19.962			

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/nettoydelser 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.126 md./ 109.506 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.233 md./ 86.801 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.05.2024

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

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: Fiskergade 18, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 23321
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 11.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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



Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider:

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & 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 John Ole & Lasse

John Ole Hansen
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 40167340
E-mail: joh@john-ole.dk

