

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



Hullebækvej 23, Hullebæk

4800 Nykøbing F

PRIS	1.695.000
UDBETALING	85.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.696
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.686
EJERUDGIFT (MD.)	1.822
BOLIGAREAL	144 m ²
GARAGE	70 m ²
UDHUS	516 m ²
GRUNDAREAL	8.522 m ²
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1987
SAGSNUMMER	23364
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	D

Parcelhus i hyggelig landsby, tæt på Nykøbing F., og med udsigt over markerne

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: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024



Beskrivelse:

Parcelhus fra 1987 beliggende i Hullebæk - lille landsby - 5 minutters kørsel fra Nykøbing F. og Nordbyen, med skole, børnepasning, indkøb m.m. Ejendommen rummer 144 m2 beboelse og ligger på en 8.522 m2 stor grund med udsigt over markerne, masser af plads til børnene og med super god lade/udhus på hele 432 m2, som kan bruges til mange formål.

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, hvor man har opført en villa i 80'erne og i 2006 er der bygget en dobbelt garage på 70 m2 med automatiske vippeport og fyrrum med godt pillefy.

Bagerst på grunde finder man den store lade/udhus, med mulighed for indkørsel direkte hertil, hvor der er plads til maskiner, biler, campingvogne eller lille dyrehold.

Ejendommen er indrettet med entré / fordelingsgang samt pænt flisebadeværelse med stor bruseniche og opvarmet gulv. Der er i forbindelse med fordelingsgangen indrettet 3 gode store soveværelser samt kontor. Dejligt spisekøkken i elementer fra BIGA, med god spiseplads, koge-ø og lille spisekammer. Dejlig stor stue med flot trægulv og udgang til 22 m2 udestue med skønneste udsigt til markerne og solnedgangen mod vest. Fra stuen er der adgang til ekstra værelse. Derudover er der godt bryggers / bagindgang med skabsarrangement og gæstetoilet.

Ligeledes er der 84 m2 ældre udhus med god plads til haveredskaber, høns eller lign.

Grunden er anlagt med masser af frugttræer, store græsarealer, terrasser, så der er masser af plads til udfoldelse til den pladskrævende familie.

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

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

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: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024



Set fra vejen



Udestue



Udestue



Stue



Spisestue



Køkken

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

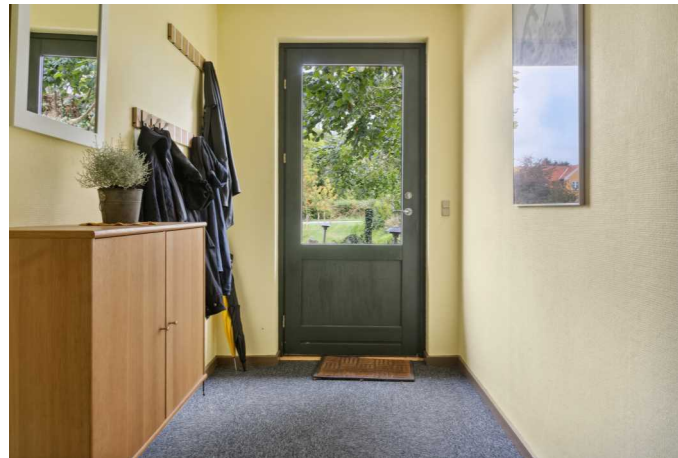
Adresse: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024



Køkken



Entre



Gang



Soveværelse



Værelse



Værelse

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: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024



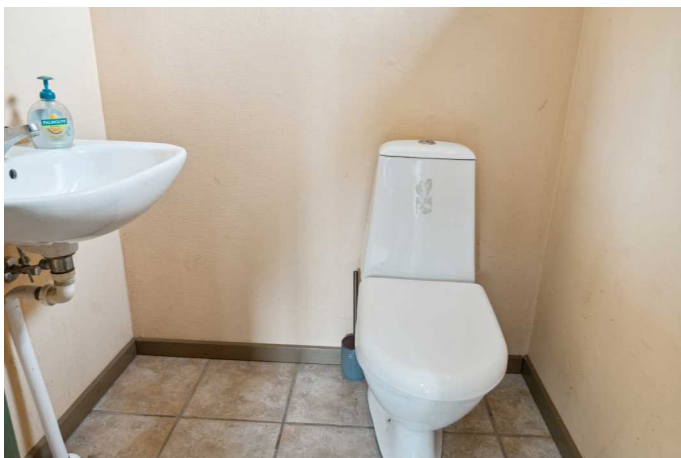
Værelse



Værelse



Badeværelse



Toilet



Bryggers



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: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024



Garage



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Have



Set fra haven

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: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024



Omgivelser



Have



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra vejen



Have

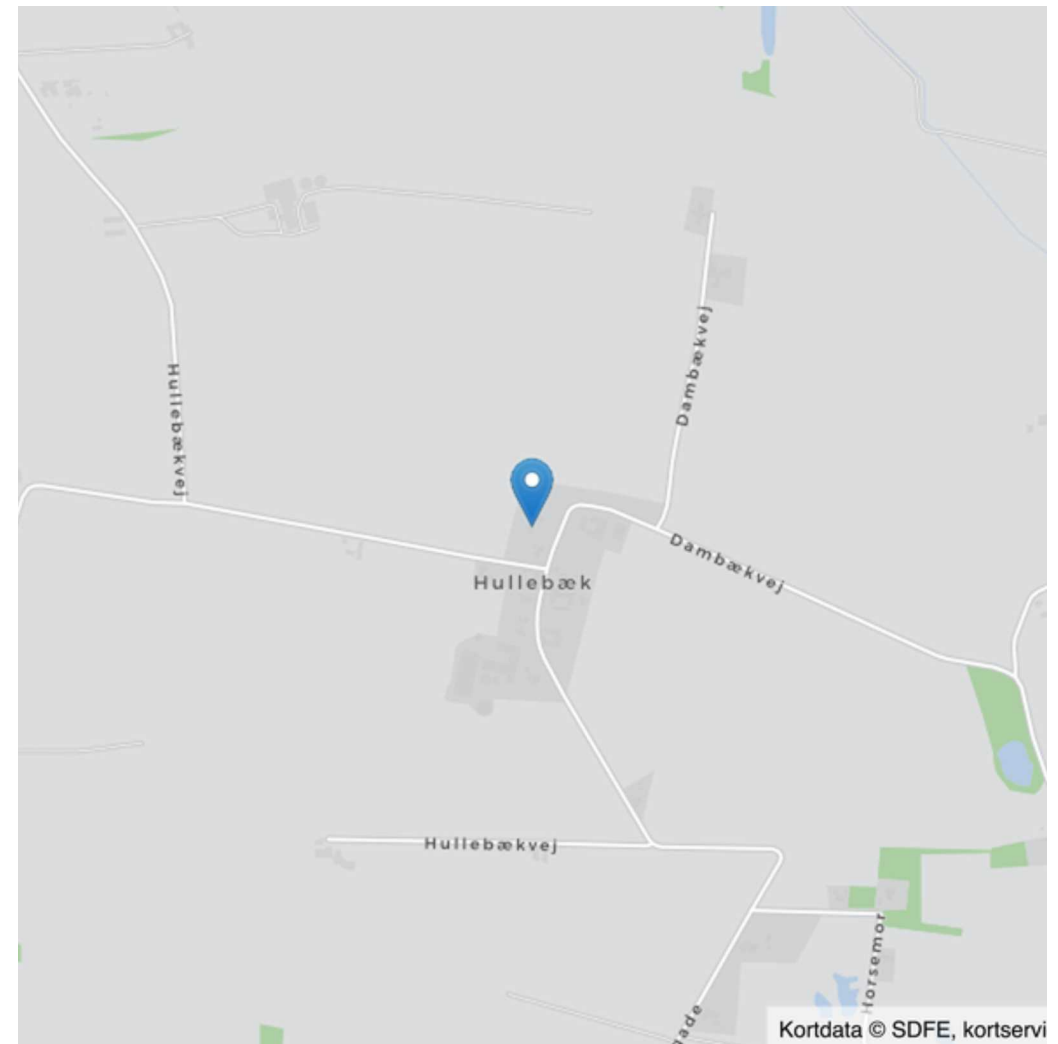
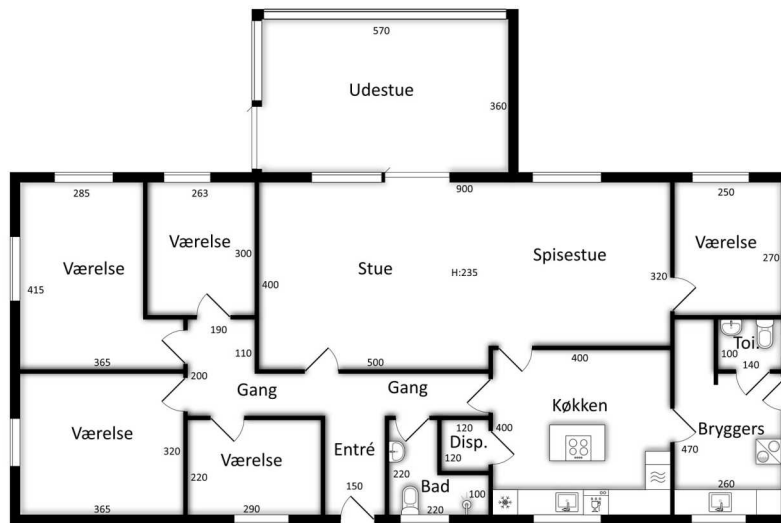
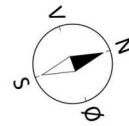
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024



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: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 3 a Hullebæk By, Systofte
BFE-nr.: 9679848
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrens anlæg
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1987

Arealer*

Grundareal udgør: 8.522 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 166 m²
- heraf Udestue 22 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Andre bygninger: 586 m²
- heraf Garage 70 m²
- heraf Udhus 516 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.531.000 kr.
Grundværdi: 421.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.224.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 336.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn, kombiovn begge mrk. Siemens, induktionskogeplade mrk. AEG, emhætte mrk. Siemens, køleskab mrk. Bosch,
opvaskemaskine mrk. Electrolux.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 23.11.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1C, 2A

Ejendommen har bevaringsværdi 6.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret i Tjenestemændenes Forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at de bruger ca. 4 paller piller om året.

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.

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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.

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.

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

Separatkloakering:

Der skal jf. ejendomsdatarapporten separatkloakeres på ejendommen i 2024. Dette er en udgift køber skal afholde.

Adresse: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.246	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.355	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.649
Husforsikring	kr.	5.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	700	I alt	kr.	1.725.449
Rottebekæmpelse	kr.	565			
Ejerudgift i alt 1 år		21.860			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.696 md./ 116.347 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.686 md./ 92.228 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: 09.05.2024

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: Hullebækvej 23, Hullebæk, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23364
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 09.05.2024

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

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

