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



Charmerende ejendom med udsigt til Guldborgsund - perfekt beliggenhed!

Kalkværksvej 1

4873 Væggerløse

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.827 kr.
Netto	6.909 kr.
Ejerudgift (md)	2.207 kr.
Boligareal	160 m^2
Kælderareal	2 m^2
Udhus	27 m^2
Grundareal	759 m^2
Værelser	6
Antal plan	3
Byggeår	1912/1975
Sagsnummer	25301
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000
Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207
Dato: 17.10.2026



Velkommen til denne skønne ejendom, der tilbyder en god kombination af charme og funktionalitet. Beliggende i anden række fra det smukke Guldborgsund, får du her en bolig på hele 160 m2 samt en rummelig garage på 27 m2. Ejendommen er placeret på en dejlig grund på 759 m2, hvor du kan nyde den fredelige atmosfære omgivet af marker og samtidig have et betagende kig til vandet.

Indenfor byder huset på et ældre flisebadeværelse med badekar samt et køkken der er udført i lyse elementer og har en praktisk trappeopgang til første sal. Her er også mulighed for at åbne op mellem køkkenet og den store vinkelstue, hvilket vil skabe et indbydende køkken/alrum perfekt til både hverdagens hyggestunder og større sammenkomster.

På første sal finder du yderligere bekvemmeligheder med et toilet udstyret med håndvask samt to meget store værelser, der begge tilbyder udsigt over det glitrende vand i Guldborgsund. Derudover rummer etagen to ekstra værelser, som kan anvendes efter behov - hvad enten det er som børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

Skøn ugeneret have og dejlig gårdhave med udgang både fra stue og bryggers.

Ejendommens beliggenhed er ideel for dem, der ønsker at bo tæt på naturen men stadig have nem adgang til bylivets faciliteter. Med kun ti minutters kørsel til både Nykøbing F. og Marielyst samt busforbindelser lige foran huset bliver hverdagen let at navigere. Dette hjem venter blot på nye ejere, der kan se potentialet i de charmerende rammer.

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

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026



Udsigt fra toppen



Udendørs



Terrasse



Spisestue



Stue



Stue

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Entré



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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

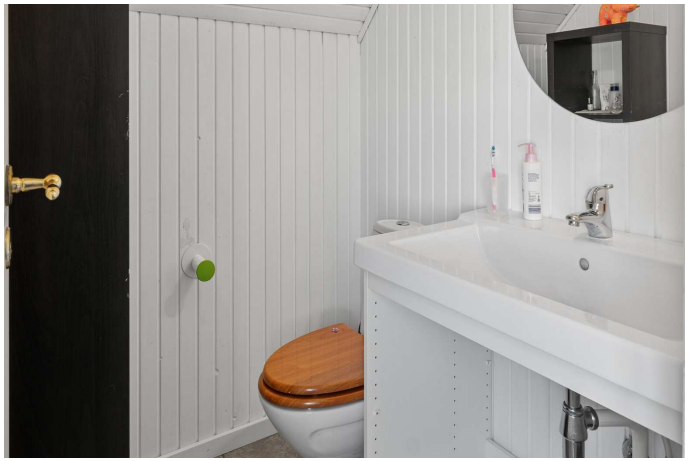
Dato: 17.10.2026



Soveværelse



Gang



Toilet



Værelse



Værelse



Bryggers

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra vejen

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026



Luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

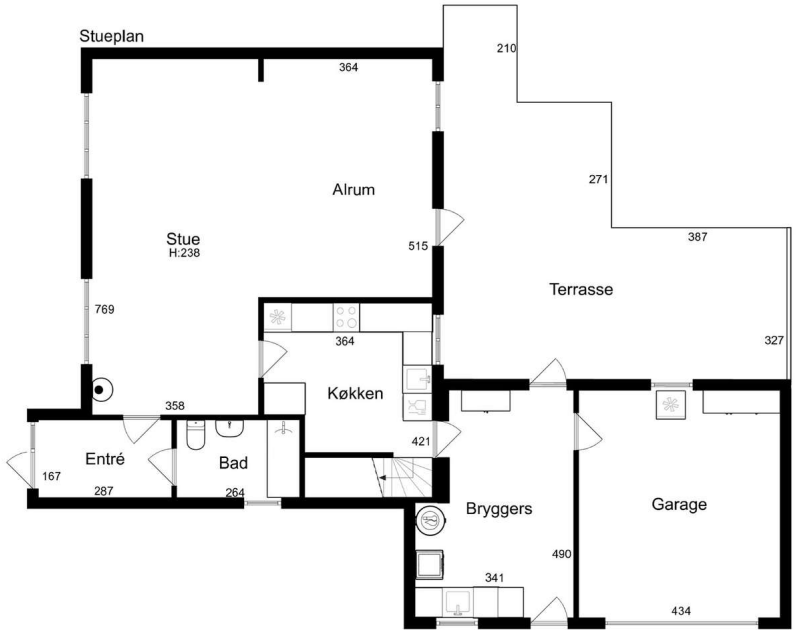
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

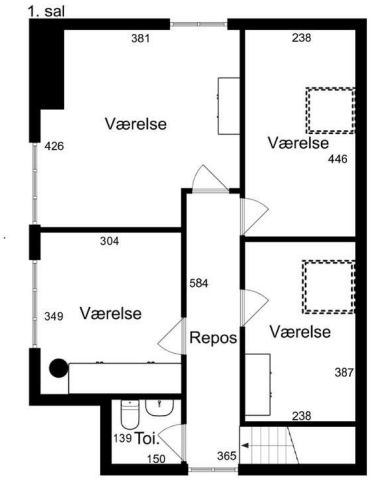
Adresse: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026



Stueplan



1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

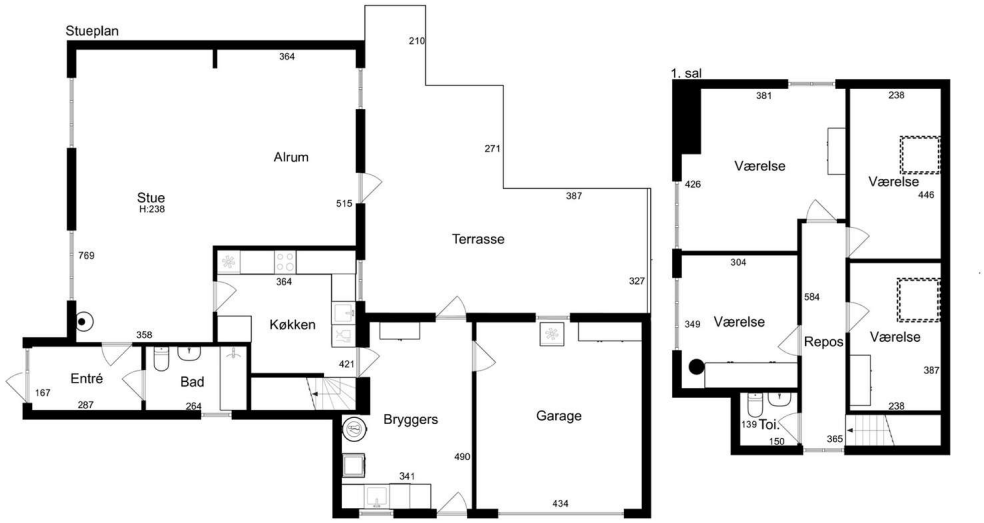
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

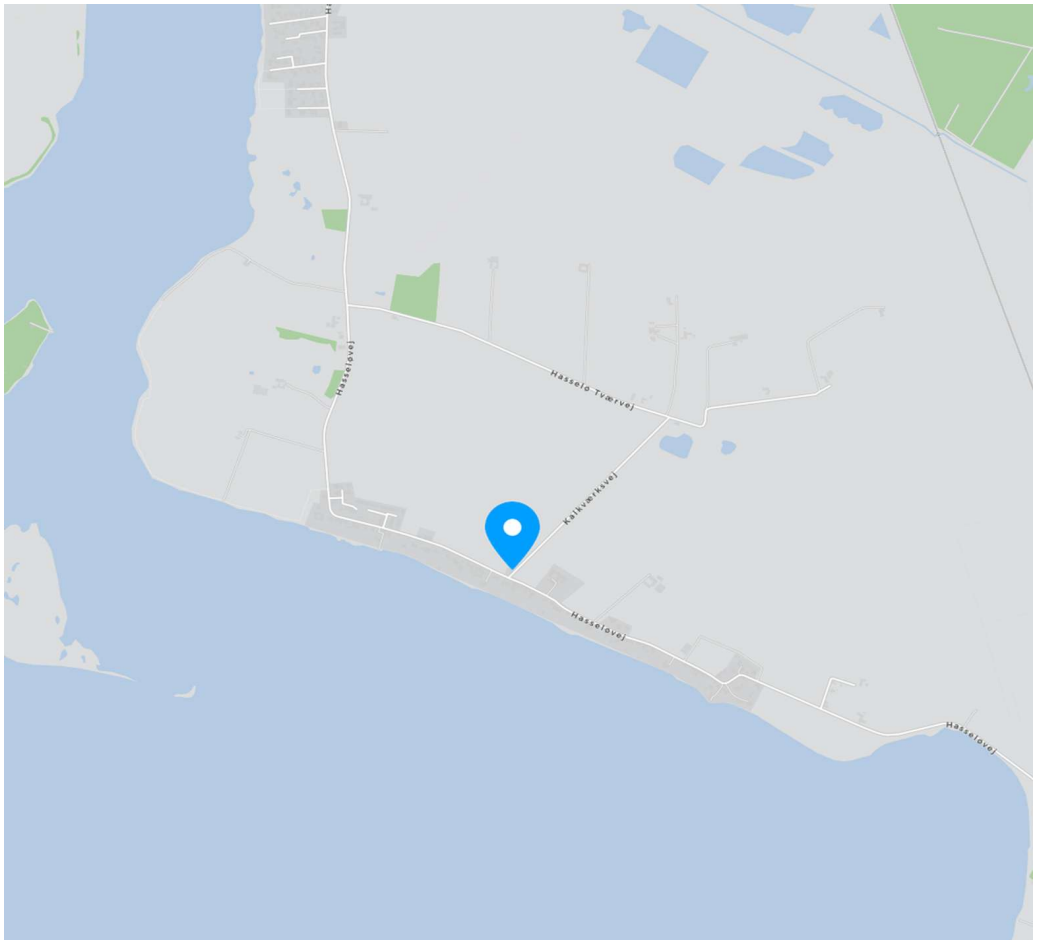
Adresse: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026



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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6d Hasselø By, Væggerløse
BFE-nr.:	3138020
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1912/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.721.000
Grundværdi:	672.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.376.800
Grundlag for grundskyld:	537.600

Arealer**

Grundareal:	759 m^2
- heraf vej	70 m^2
Boligareal i alt:	160 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	2 m^2
Udhus:	27 m^2

** 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
- Nr. 3: 17.12.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

Planer
Kommuneplan MARI BE7 - Afgrænset landsby - Hasselø By

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

Keramisk komfur mrk. Voss, emhætte mrk. ukendt, køleskab mrk. Blomberg, opvaskemaskine mrk. Ariston, tørretumbler mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. Ariston.

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug for 2024 lød på 14.407,13 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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/pejseindsatsen 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.

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.022
Grundskyld	kr.	8.548
Renovation	kr.	3.758
Skorstensfejning	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	152
Husforsikring	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.480

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.069
I alt	kr.	1.513.919

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md. / 105.922 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.909 md. / 82.913 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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.

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: Kalkværksvej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25301
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 17.10.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening



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 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 Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

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