

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



Håndværkervænget 14 4873 Væggerløse

Pris	3.395.000 kr.
Udbetaling	170.000 kr.
Brutto	18.460 kr.
Netto	14.714 kr.
Ejerudgift (md)	2.111 kr.
Boligareal	228 m ²
Antal plan	1
Værelser	6
Andre bygninger	0 m ²
Erhvervsareal	200 m ²
Grundareal	3.000 m ²
Byggeår	2007
Sagsnummer	25424
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ B + B

Drømmevilla med værksted og luksuriøse detaljer nær Marielyst

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 10.07.2026



Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer moderne komfort med rummelighed og funktionalitet. Beliggende på udkanten af Væggerløse By, tæt på både Marielyst og Nykøbing F., tilbyder denne ejendom den perfekte balance mellem rolig landidyl og byens bekvemmeligheder. Med et boligareal på hele 228 m2, bygget i 2007, er dette hjem ideelt for den store familie eller dem, der blot ønsker masser af plads.

Villaen imponerer fra første øjekast med sine troltekt lofter til kip og gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig atmosfære året rundt. Køkkenet er udstyret med elementer fra Svane køkken og Vola armaturer i badeværelserne understreger det høje kvalitetsniveau. Den børnevenlige afdeling byder på to værelser med hems samt et stort badeværelse - perfekt til familiens yngste medlemmer.

Det åbne køkken/alrum fungerer som husets hjerte med direkte adgang til en sydvendt fliseterrasse, hvor solrige dage kan nydes fuldt ud. Forældreafdelingen er et privat fristed med eget walk-in closet og lækkert badeværelse. En hyggelig stue leder videre til en overdækket terrasse - ideel til afslapning.

Udenfor strækker grunden sig over imponerende 3.000 m2, men kræver minimal vedligeholdelse takket være dens nemme indretning. Til ejendommen hører også et stort værksted på 200 kvadratmeter fra år 2000, som inkluderer et nyrenoveret eternittag og beklædning. Her finder du både et værksted/hobbyrum på 80 m2 samt garageanlæg på hele 120 m2 - perfekt for gør-det-selv-entusiasten eller bilentusiasten.

Værkstedet har været brugt som tømrerværksted, men kan bruges til mange andre formål.

Dette hus skal opleves !

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

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 10.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 10.07.2026



Køkken



Køkken



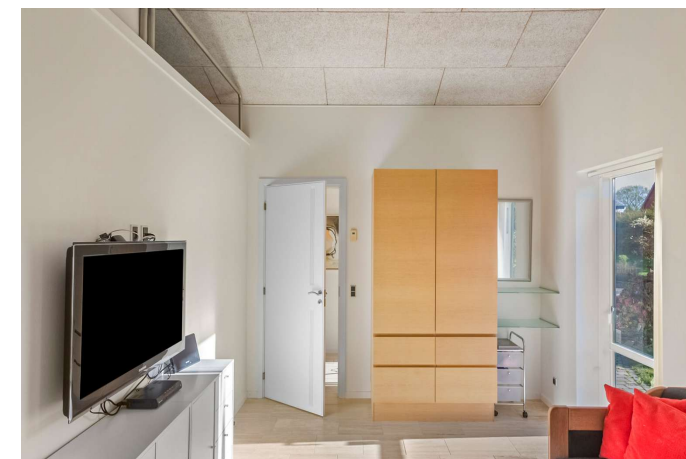
Spisekøkken



Spisekøkken



Gang



Værelse med hems

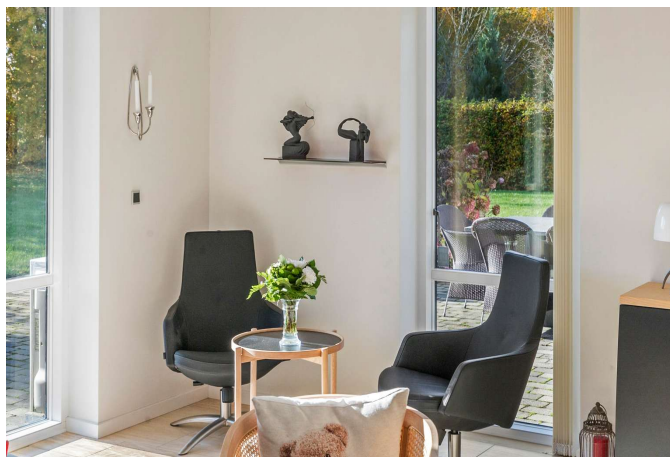
Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 10.07.2026



Værelse med hems



Stue



Stue



Stue



Stue



Bryggers / Entré

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

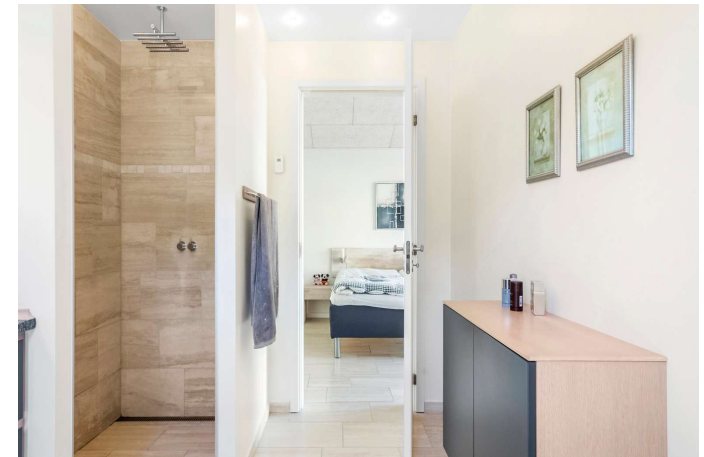
Dato: 10.07.2026



Soveværelse



Soveværelse med walk-in closet



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Kontor

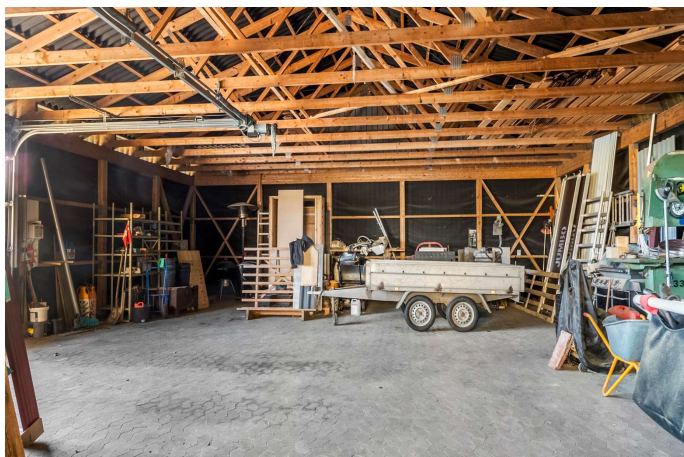
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 10.07.2026



Garage



Ejendommen



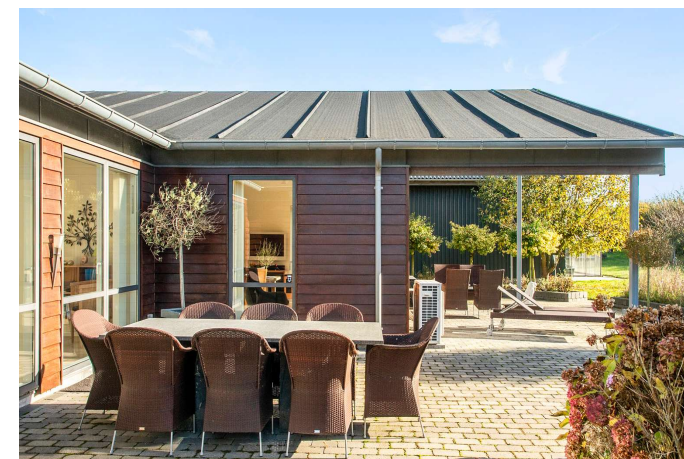
Område



Område



Område



Ejendommen

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 10.07.2026



Ejendommen

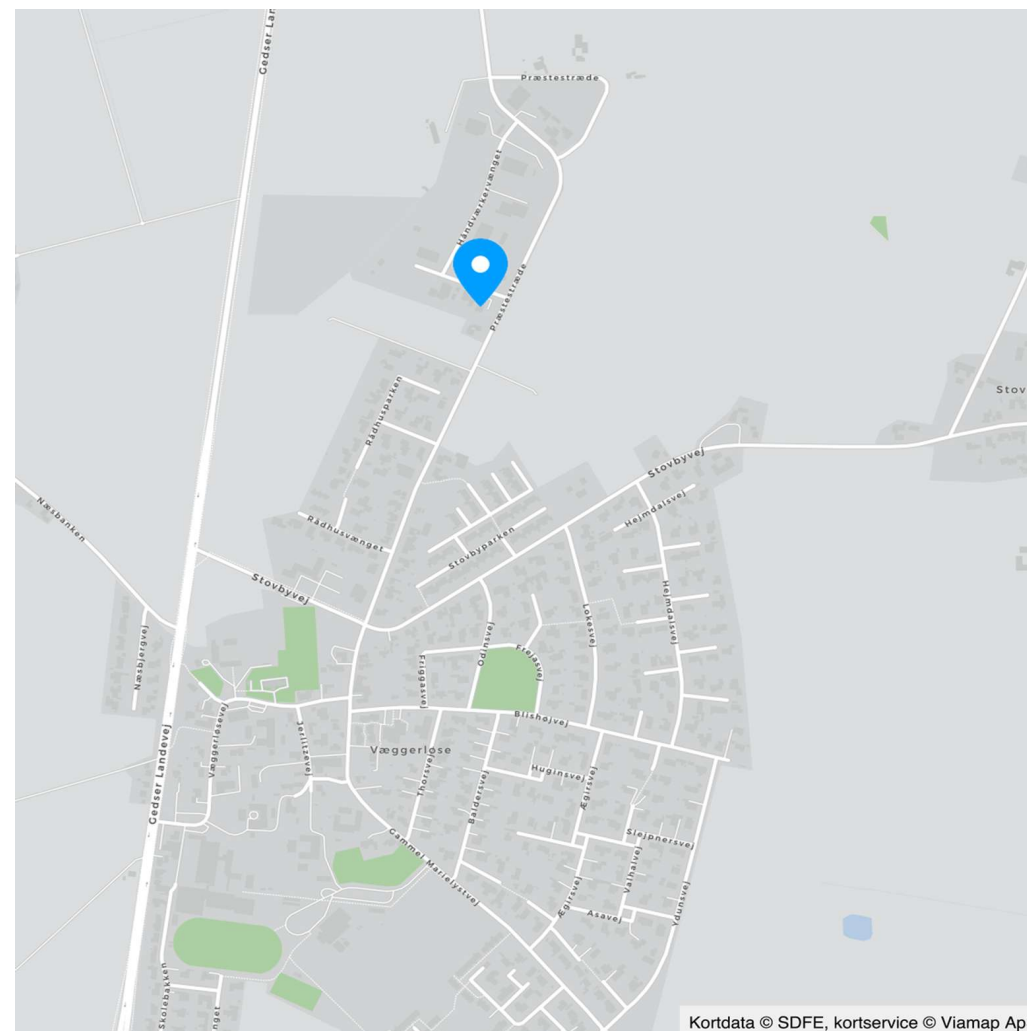
Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 10.07.2026



Plantegning



Dato: 10.07.2026

Dato: 10.07.2026

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse			Sagsnr.: 25424		Dato: 10.07.2026	
Kontantpris: kr. 3.395.000			Ejerudgift/md.: kr. 2.111			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	9.772	Kontantpris	kr.	3.395.000	
Grundskyld	kr.	6.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.009	
Rottebekæmpelse	kr.	344	I alt	kr.	3.433.259	
Husforsikring. Anslået	kr.	5.000	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.			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	25.335		

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.460 md. / 221.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.714 md. / 176.568 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: 01.06.2026
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse Kontantpris: kr. 3.395.000	Sagsnr.: 25424 Ejerudgift/md.: kr. 2.111	Dato: 10.07.2026
<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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 3: hovedstol kr. 997.000 Nr. 4: hovedstol kr. 400.000 Nr. 5: hovedstol kr. 603.000	

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