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

Gedigen og smuk murermestervilla - "Mælkemandens hus"

Østergade 3

4880 Nysted

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.012 kr.
Netto	4.790 kr.
Ejerudgift (md)	1.188 kr.
Boligareal	120 m^2
Kælderareal	70 m^2
Udhus	28 m^2
Grundareal	299 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1912/2002
Sagsnummer	2026001
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Velkommen til Østergade 3 i Nysted.

God stemning, masser af sjæl og historie. Dejlige rum, god lofthøjde og masser af lysindfald. Nysted er kendt for bl.a. sine smukke og stemnings-fyldte gader, hyggeligt bymiljø, det smukke havneområde, badestrand og Ålholm slot. Her stortrives kreativitet og godt sammenhold. Naturen er helt fantastisk i området. Gode indkøbsmuligheder, skole, sportsfaciliteter og meget andet.

En flot murermestervilla, som igennem husets historie bl.a. har været kendt som Mælkemandens hus, hvor den gode kælder har være anvendt til dette formål.

Grunden er på 299 m2, så nem at holde og særdeles godt udnyttet med en skøn gårdhave, hvor der er plads til at parkere, drivhus, og god plads til familiehygge. Der er tilhørende garage og godt udhus/værksted, hvor der er god plads til forskellige kreative formål.

Ejendommens indretning er bestående af:
Entrè med flot trappe til 1. sal og adgang til gæstetoilet. 2 dejlige stuer en suite, der har tidligere været brændeovn, som kan genetableres. Stort værelse/kontor. Køkken med udgang til gårdspladsen.
1. salen er udnyttet med repos. Værelse. Mellemgang. Yderlige 2 værelser samt badeværelse med brusekabine, vask og toilet.

Rummelig kælder med god lofthøjde, grovkøkken, gode disponible rum og der er adgang til gårdspladsen.

En skøn ejendom, der rummer mange muligheder. Kan anvendes som flex-bolig/fritidshus.

Ring og hør nærmere.

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

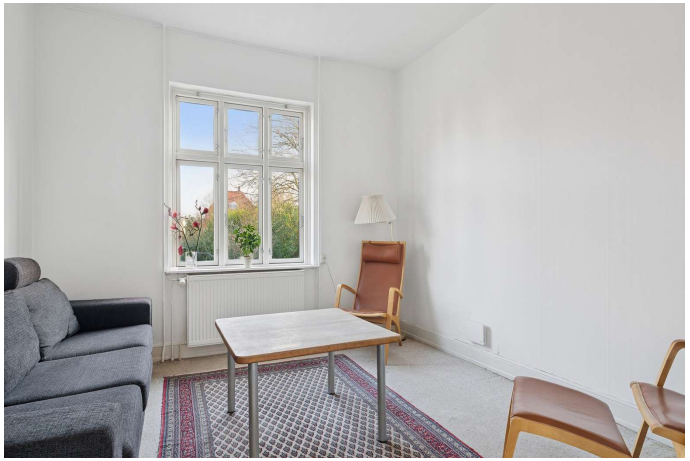
Dejligt gårdmiljø

Del af den ene af stuerne

2 stuer en suite

Del af stue, der er trægulv

Stue



Stort værelse / kontor eller andet

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Køkken med udgang til gårdhaven

Køkken

Del af stue

Soveværelse

Soveværelse

Værelse

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Værelse

Gæstetoilet

Flot trappe samt kig til gæstetoilet

Trappe/repos

Badeværelset på 1. sal

Badeværelset på 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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Grovkøkken i kælder

Kælder

Kælder, der er udgang til gårdhaven

Udbygning/hobbyrum

Drivhus

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Gårdhaven/garage og udbygning

Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

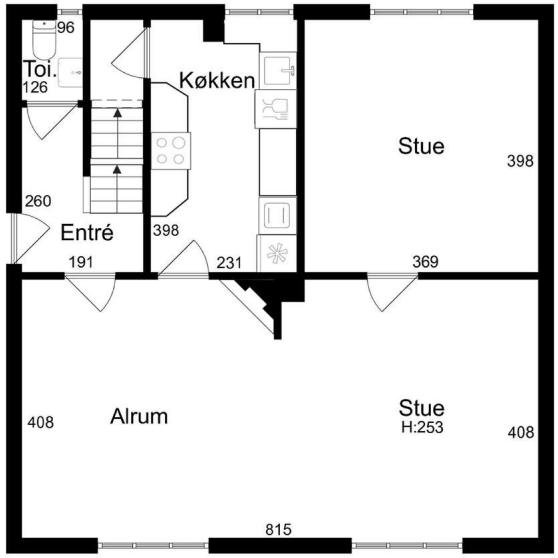
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

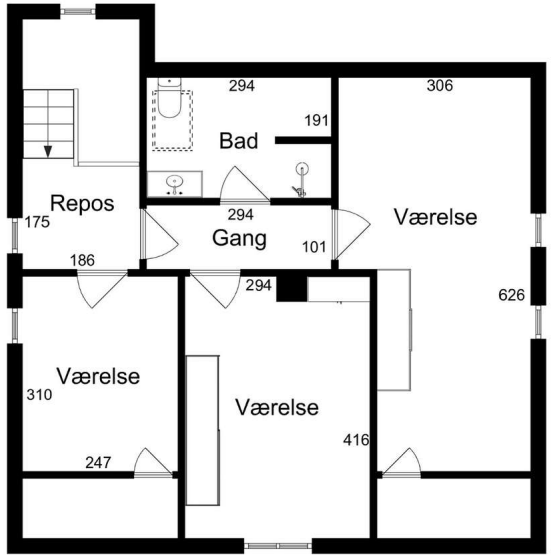
Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Stueplan



1. sal



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

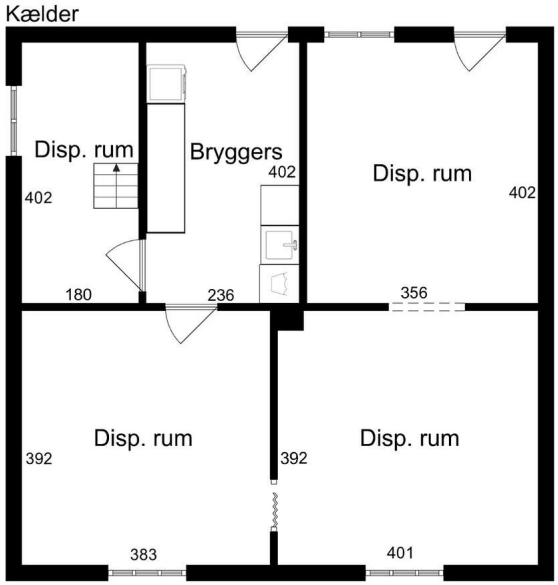
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

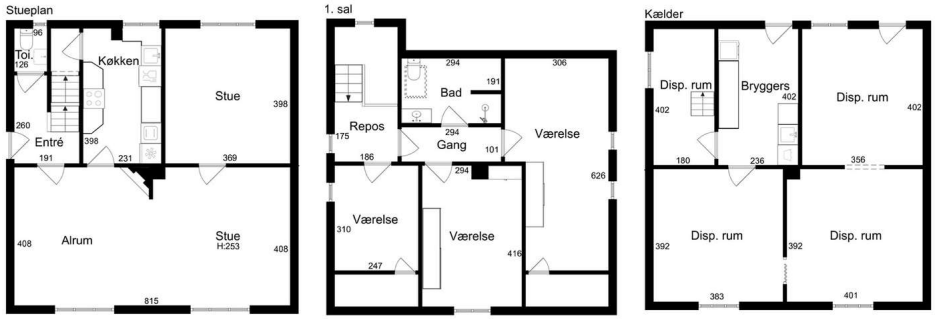
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	22aa Nysted Markjorder
BFE-nr.:	5433267
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1912/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	696.000
Grundværdi:	112.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	556.800
Grundlag for grundskyld:	89.600

Arealer**

Grundareal:	299 m^2
Boligareal i alt:	120 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	70 m^2
Udhus:	28 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. 1: 07.12.1994 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Retsanm

Planer
Kommuneplan NYST BE8 - Blandet bolig/erhverv/kirke ved Gammel torv Nysted
Lokalplan 132 - Bevarende lokalplan Nysted by

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har bevaringsværdi 4.

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

Kogeplade, Ovn (Gorenje), Køleskab, Opvaskemaskine, Emhætte (Gorenje), Fryser (Fryseskab), Vaskemaskine (Whirlpool)

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes 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.: 21.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug af fjernevarme for år 2025 var svarende til kr. 15.856,68

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

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

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel
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 - ejerbolig
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.

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.840
Grundskyld	kr.	1.425
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	6.083
Rottebekæmpelse	kr.	154
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.259

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.113.450

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.790 md. / 57.486 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.

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: Østergade 3, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 2026001 Ejerudgift/md.: kr. 1.188	Dato: 02.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 738.000 Nr. 3: hovedstol kr. 93.000

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

Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk