

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



Tingstedvej 21

4800 Nykøbing F

Pris	3.295.000 kr.
Udbetaling	165.000 kr.
Brutto	18.101 kr.
Netto	14.429 kr.
Ejerudgift (md)	2.761 kr.
Boligareal	224 m ²
Kælderareal	16 m ²
Garage	109 m ²
Udhus	376 m ²
Grundareal	4.930 m ²
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1918/2006
Sagsnummer	2026104
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Attraktivt beliggende landvilla med garage, værksted, hobbyrum og en skøn park/grund

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: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Velkommen til Tingstedvej 21.

Wow hvor er her smukt, sikke en flot rødbøg m.m. Søger du en stor ejendom med udbygninger, stor garage m.m. så er denne skønne ejendom måske lige noget for dig. Her er både plads til en stor familie, håndværkeren, familien med mange fritidsinteresser og meget mere.

Fantastisk beliggenhed, både nær byen, ikke længere end at man kan cykle dertil, og samtidig tæt på skov og naturskønne omgivelser. Ejendommen er beliggende på 4930 m² grund, som er anlagt som parklignende grund, gårdsplads, mange steder hvor der kan leges gemmeleg, stor terrasse og stor varieret beplantning. Her kan både høstes æbler, kirsebær og pærer. Plads til at hængekøjen kan få sin rette plads.

ENERGIMÆRKE A2010. Ejendommen har nyere luft til vand varmeanlæg, og der er solcelleanlæg.

Selve beboelsen er indrettet med:

Bryggers med gulvvarme og klinkegulv. Pænt badeværelse med gulvvarme, bruseniche, vask og toilet. Lækkert køkken alrum med Designa køkkenelementer (omkring år 2017). Køkken alrum ligger i forbindelse med et af husets dejlige stuer, der er her trægulv og udgang til terrassen. Opholdsstue med trægulv, og hvor der er plads til at hele familien kan samles til hyggelige stunder. Stort værelse / kontor / hobbyrum. Husets entré med flot trappe til førstesalen. Førstesalen er udnyttet med Repos/fordelingsgang. Stort soveværelse og herudover 4 værelser. Skabe. Badeværelse med gulvvarme samt med toilet, bruser, badekar og håndklædetørrer.

Udbygninger som er anvendelige til mange formål, her er plads til bilen/biler, værksted, gildestue, hobby-/aktivitetsrum, opbevaring og meget andet. Drømmer du om høns i haven og urtehave, så er der også plads til dette. En ejendom i smukke omgivelser, hvor der er plads til fordybelse. Samtidig har man alt det praktiske lige i nærheden, så en families hverdag bliver lidt nemmere.

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: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Luftfoto



Gårdsplads og udbygninger



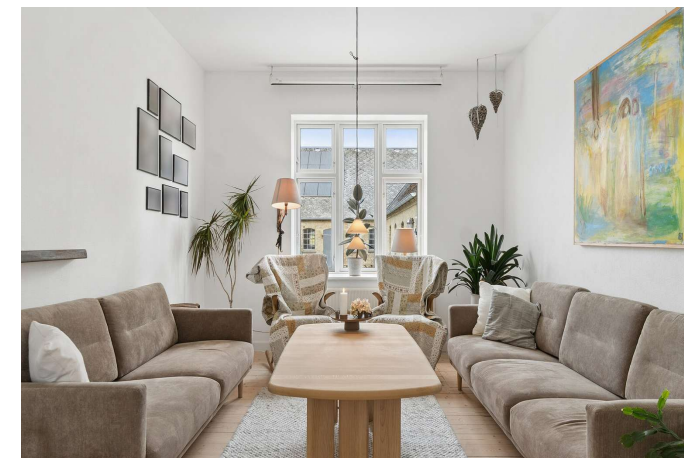
Stor garage / udhus



Køkken alrum



Skønneste stue

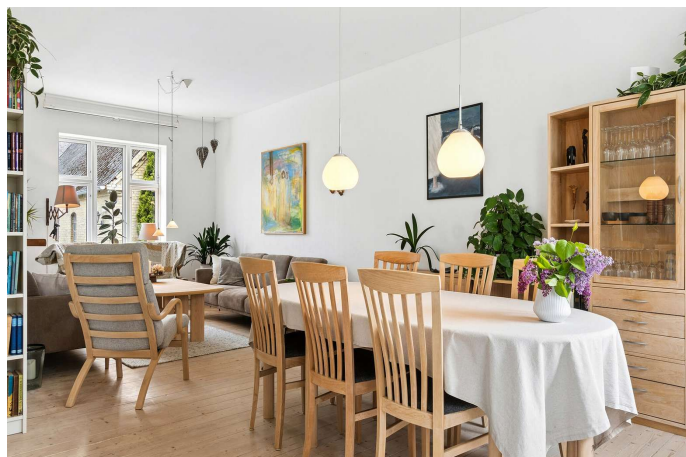


Stue

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Opholdsstue



Stue



Stue



2 dejlige stuer



Kig gennem stuer



Stue / køkken alrum

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



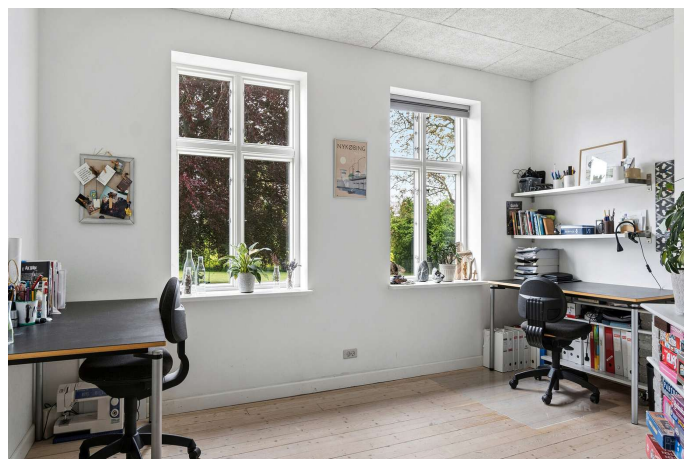
Køkken



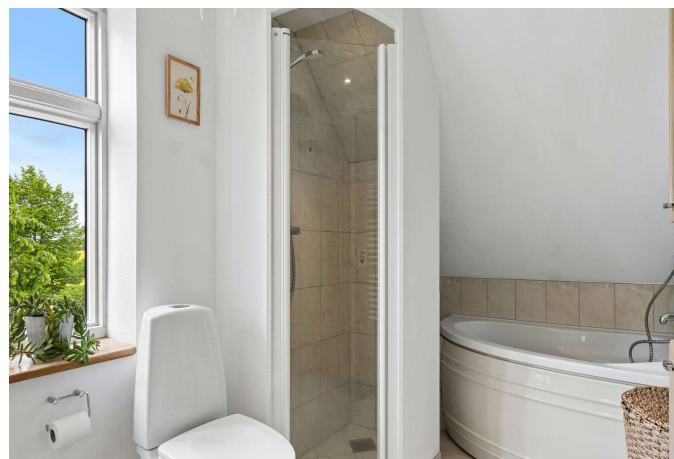
Køkken



Køkken



Kontor / stort værelse



Badeværelse i stueplan



Badeværelse på 1. sal

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



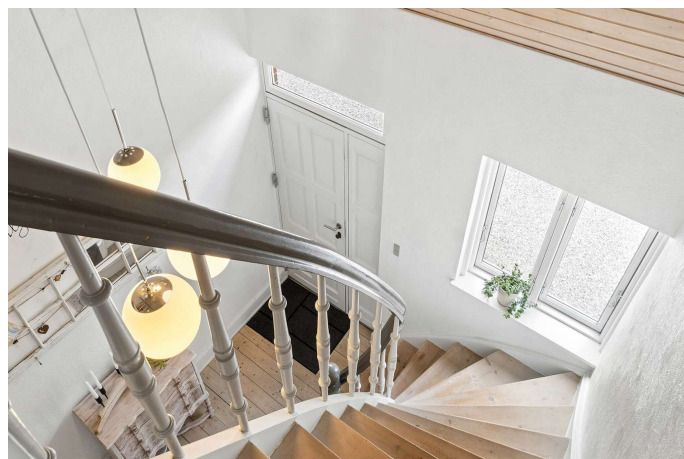
Badeværelse på 1. sal



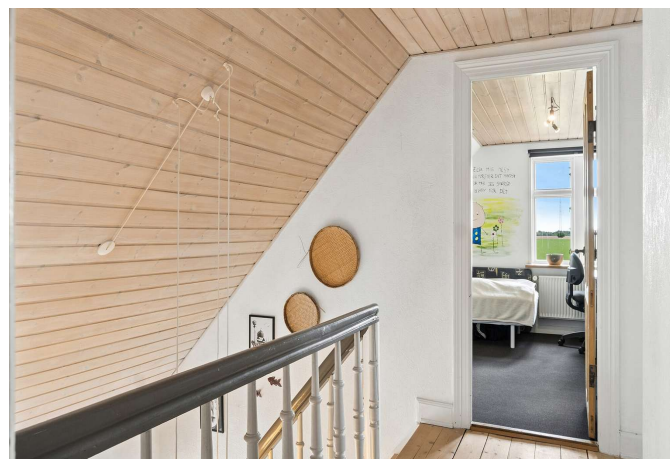
Bryggers



Entrè med trappe til 1. sal



Opgang



Gang/repos

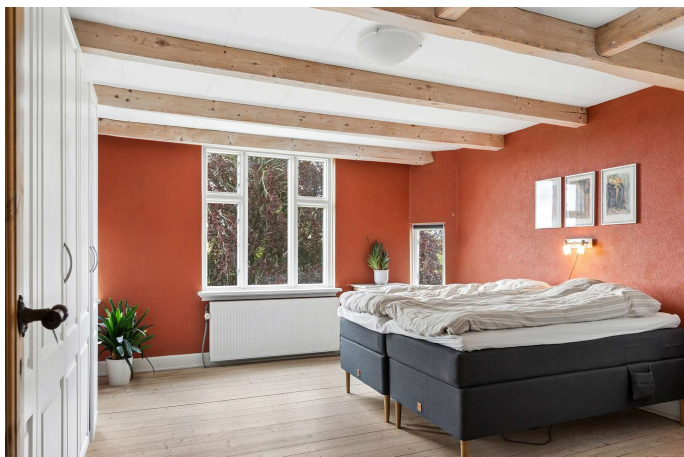


Soveværelse

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Soveværelse



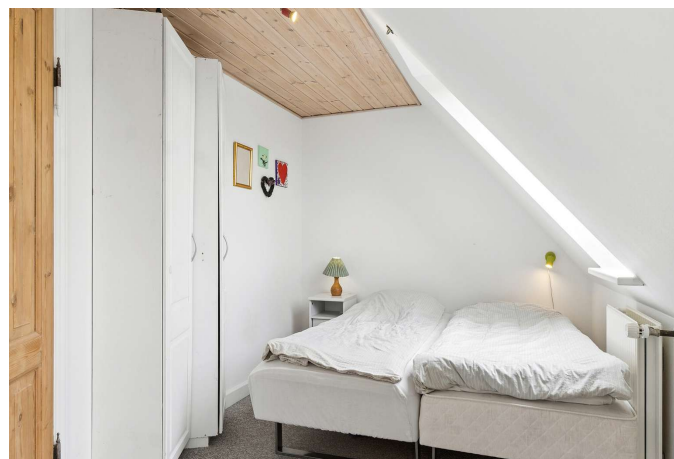
værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse

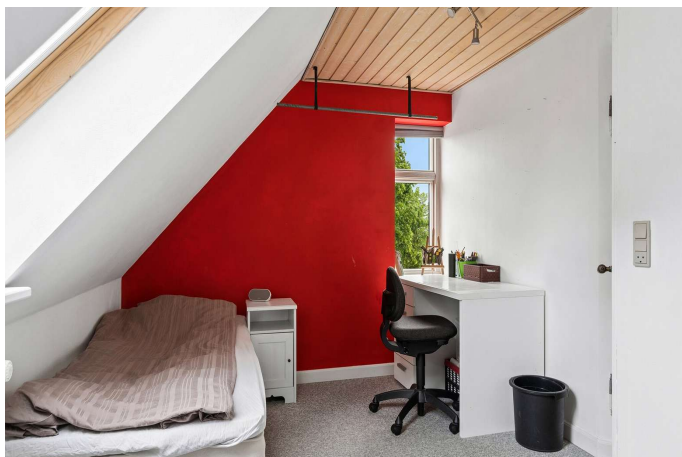


Gang

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Værelse



have/park



Udsigt



Luftfoto



Luftfoto



Ejendommen fra gårdspladsen

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Set fra haven



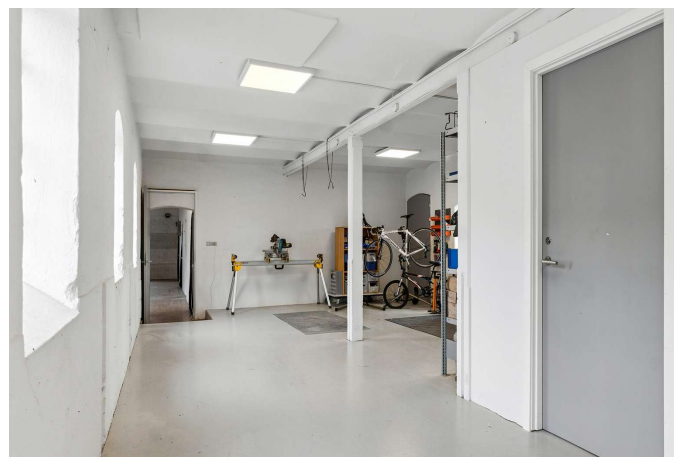
Set fra vejen



Set fra vejen



Stort hobbyrum i udbygningen



Hobbyrum i udbygningen



Udbygningen

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Plads til hobby, værksted eller andet



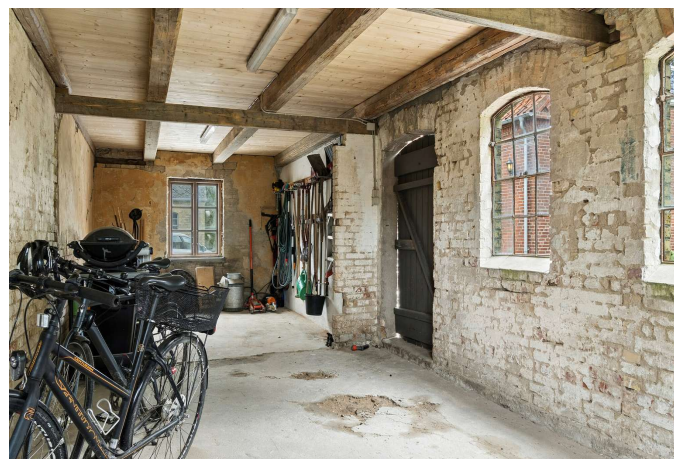
Garage/udhus



Tidligere stald



Garage / udhus



Plads til cykler og andet

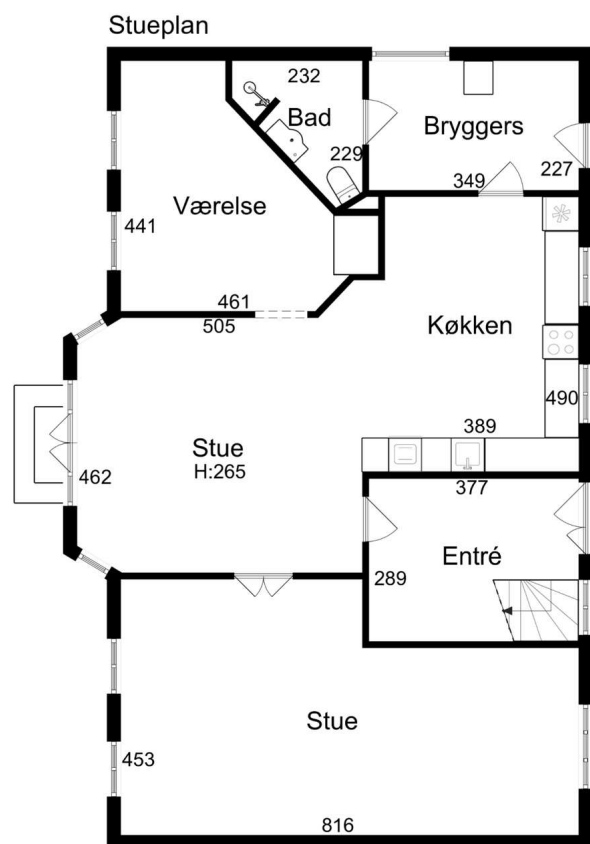


Set fra vejen

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

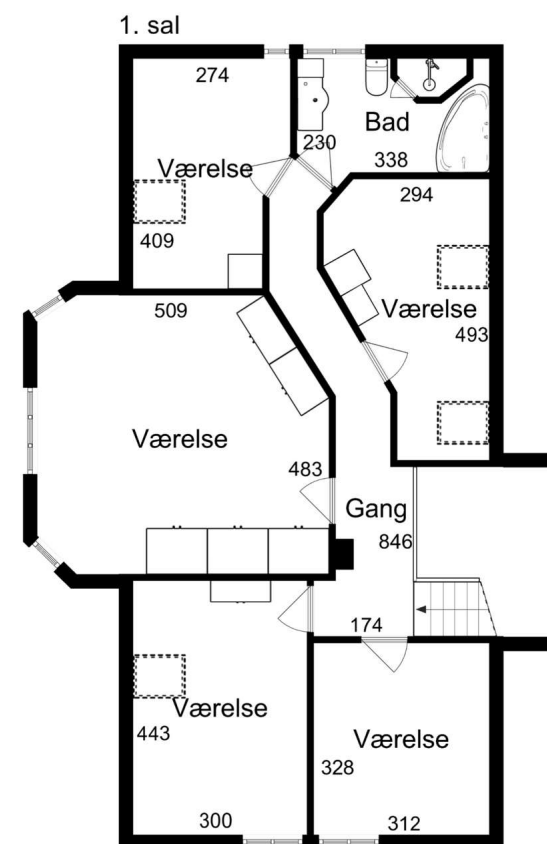
Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



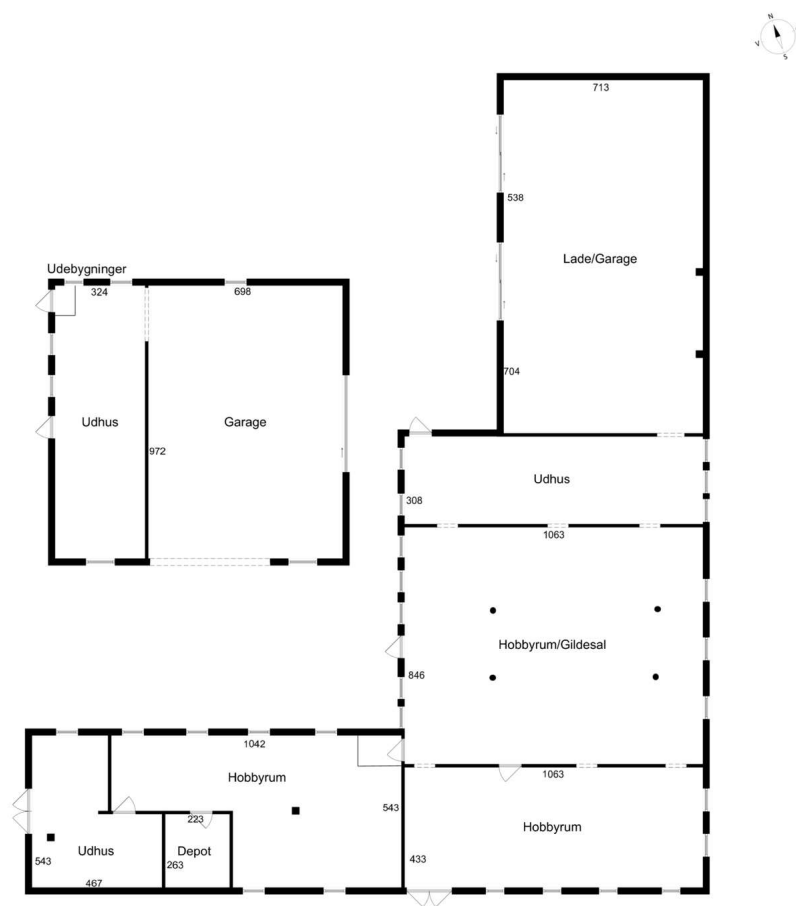
EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

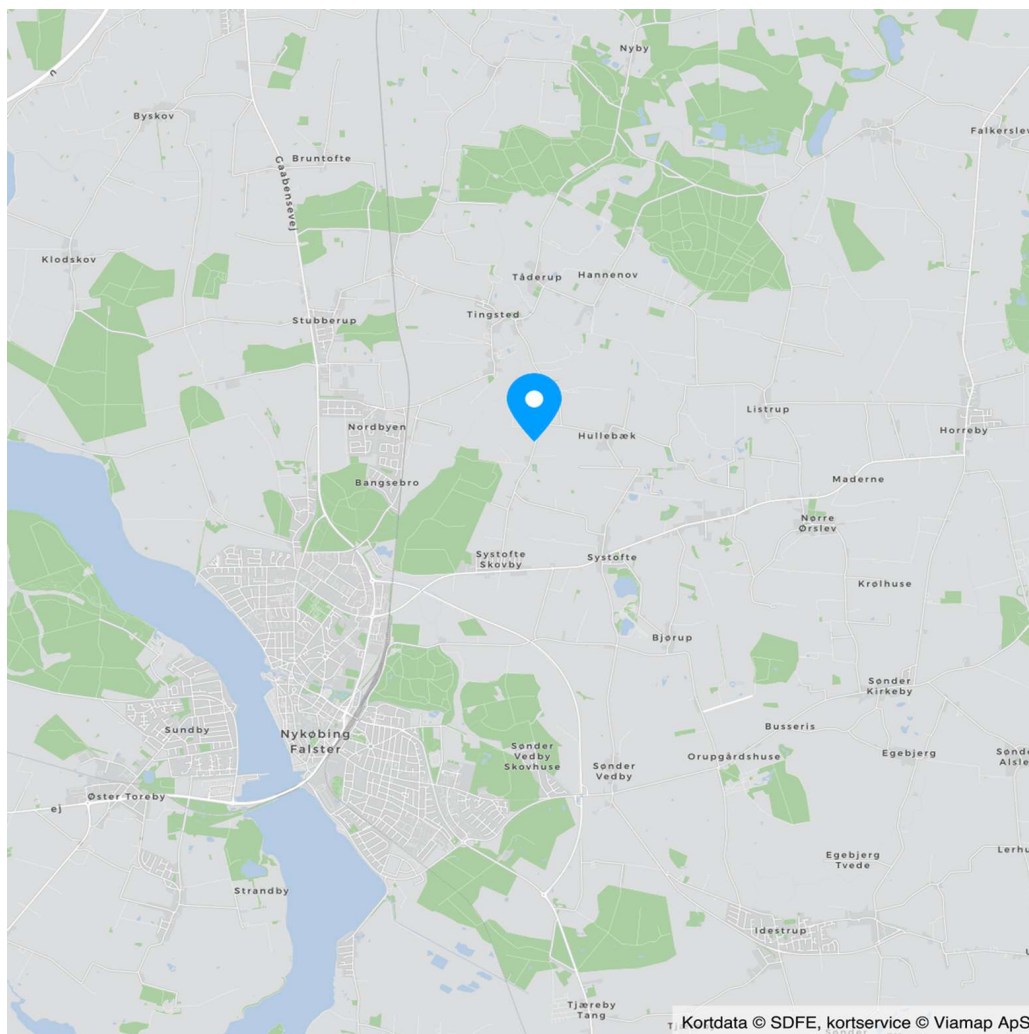
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026



Dato: 28.05.2026

Dato: 28.05.2026

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 2026104
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.903	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	4.745	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.580
Husforsikring	kr.	15.321	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	403	I alt	kr.	3.343.230
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.129			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.429 md. / 173.146 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026
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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Tingstedvej 21, Systofte, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 3.295.000	Sagsnr.: 2026104 Ejerudgift/md.: kr. 2.761	Dato: 28.05.2026
<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. 2: hovedstol kr. 650.000 Nr. 3: hovedstol kr. 250.000	

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk