

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



Smuk ejendom/rækkehus i den hyggelig og charmerende købstad Stubbekøbing.

## Møllegade 40

4850 Stubbekøbing

Pris	1.245.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.876 kr.
Netto	5.480 kr.
Ejerudgift (md)	1.815 kr.
Boligareal	156 m <sup>2</sup>
Antal plan	2
Kælderareal	74 m <sup>2</sup>
Værelser	6
Andre bygninger	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	81 m <sup>2</sup>
Grundareal	642 m <sup>2</sup>
Byggeår	1910
Sagsnummer	2026133
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	<b>D</b>



## 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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026



Velkommen til Møllegade 40.

Denne smukke ejendom er beliggende i Stubbekøbing, den gamle smukke købstad med havnemiljø, lystbådehavn, indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner, sportshal og lokal fodboldklub. Det smukke parkområde "Anlægget" er lige i nærheden, nyd gangstien "Dosseringen" langs Grønsund og tag en dukkert ved badebroen. Færgen Ida sejler mellem Stubbekøbing og Bogø i sommermånederne.

Her er alt hvad man har brug for, når en børnefamilie eller andre skal have en dagligdag til at fungerer bedst muligt.

Foruden områdets smukke natur, er det også værd at nævne, at det er nemt at køre til motorvejestilkørslen ved Farøbroerne, og der er busforbindelse til Nykøbing F. og Nr. Alslev.

Søger du en ejendom, hvor der er plads til at have hjemmearbejdsplads, hobbyrum, måske billiardstue/bordtennis, værksted eller andet så der er gode muligheder i udhus/værkstedsbbygningen, som er lige til at tage i brug, der er opvarmning og isolering, så kan anvendes hele året. Fibernet/internet.

Ejendommen må anvendes som flexbolig / fritidshus.

Imellem udbygningen og hovedhuset er der en skøn gårdhave, som vender mod syd og vest, her er plads til familiehygge og bag udbygningen er en dejlig overdækket terrasse og græsplæne, flot kig til "Tyreholmen" som er et stort engområde med rigt fugle- og dyreliv. Dejlig stor indkørsel med gode parkeringsmuligheder.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

### 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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026

Ejendommen har fra Møllegade adgang via port og fra Orevej er der god indkørsel, når man skal parkerer.

Husets indretning er bestående af:

Entrè med trappe til 1. sal. Dejligt køkken alrum med udgang til gårdhaven, og dejligt kig til "Tyreholmen", Hyggelig opholdsstue.

Førstesalen er udnyttet med: Mellemgang. 4 værelser. Walk-in samt gæstetoilet.

Kælderen rummer disponible rum, vaskerum og badeværelse med bruser.

En spændende ejendom med masser af god atmosfære og plads til forbedringer.

Ring og hør nærmere.



Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026



Ejendommen og kig gennem Møllegade



Udsigt fra førstesal



Køkken alrum



Opholdsstuen



Køkken alrum



Del af køkken alrum



Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026



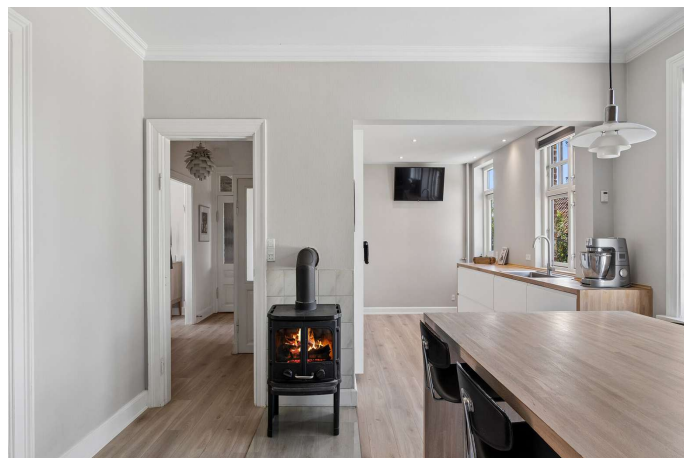
Køkken alrum med udgang til det hyggelige gårdmiljø



Stue



Stue



Køkken



Køkken alrum

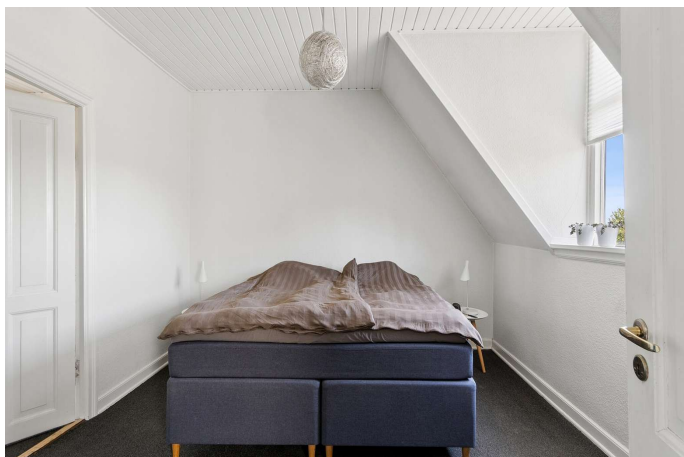


Lidt stemning

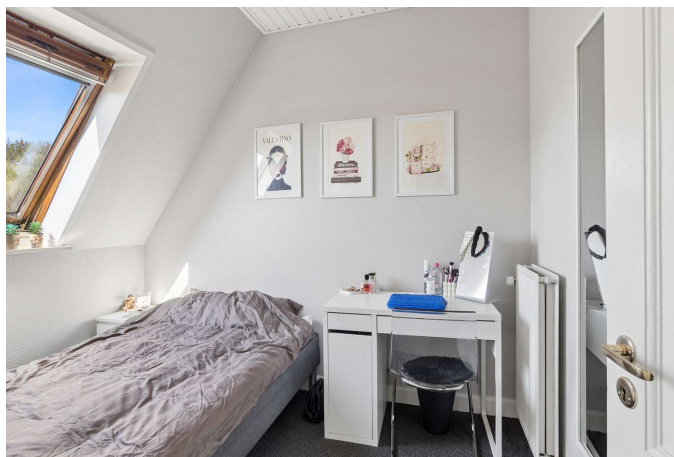
Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026



Soveværelse



Værelse



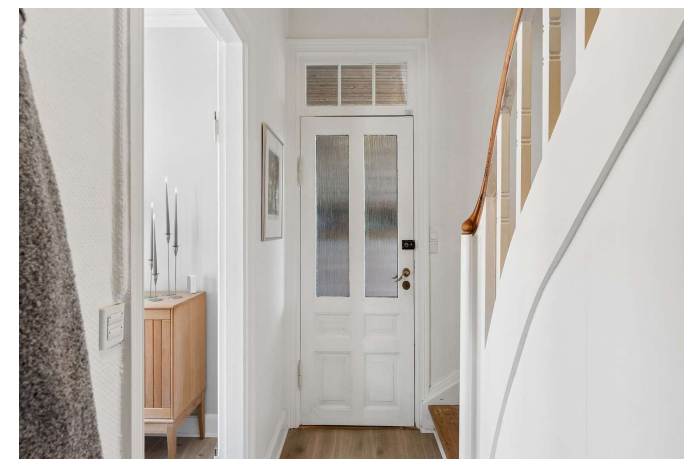
Værelse



Værelse



Værelse



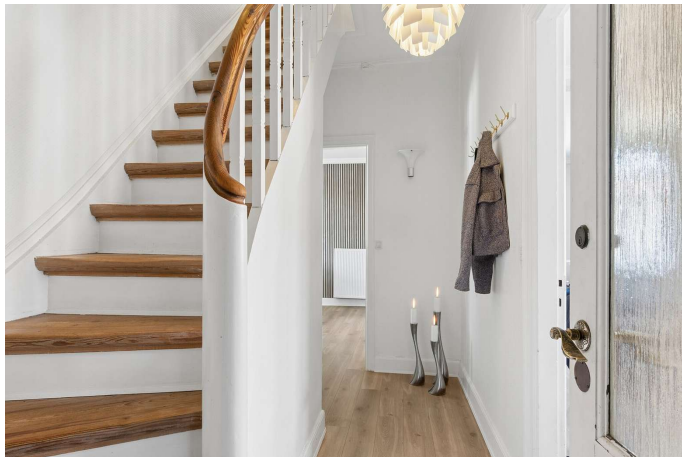
Entrè med trappe til 1. sal



Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026



Entrè



Badeværelse i kælder



Toilet på 1. sal



Lokale i udhus/værksted / er isoleret



Værkstedsplads



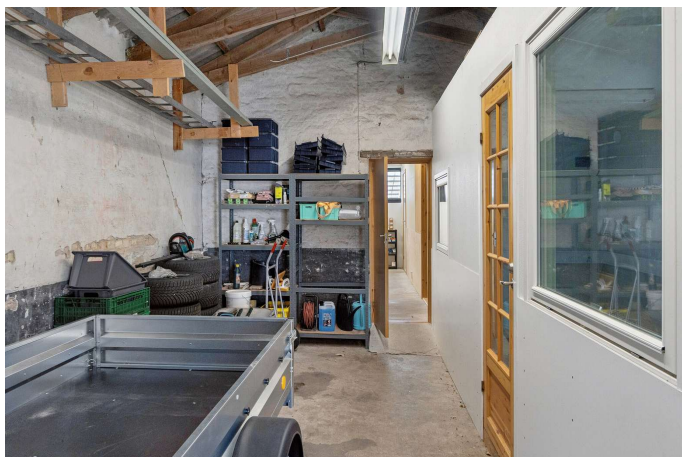
Godt lokale til diverse/udhus eller andet



Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026



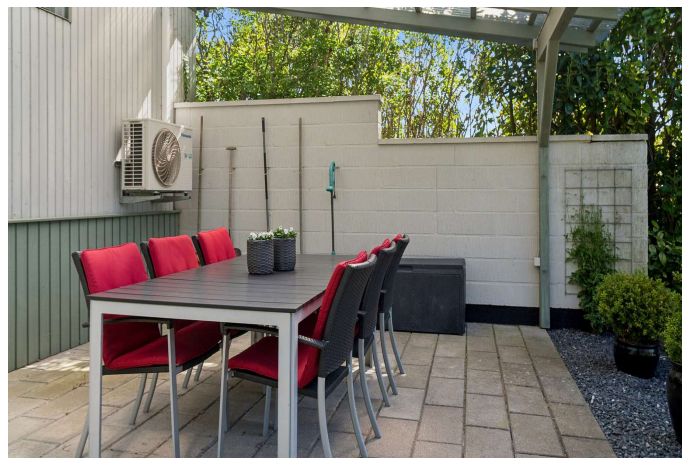
Værksted eller hobbyrum



Vaskerum i kælder



Haven



Overdækket terrasse



Ejendommen



Luftfoto



Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

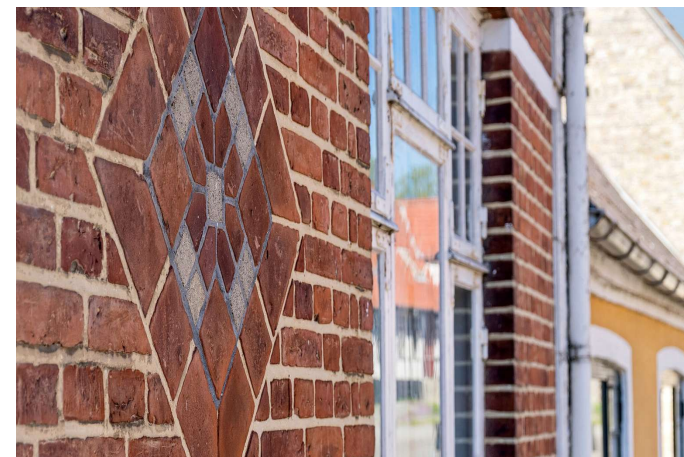
Dato: 13.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Port/indgang



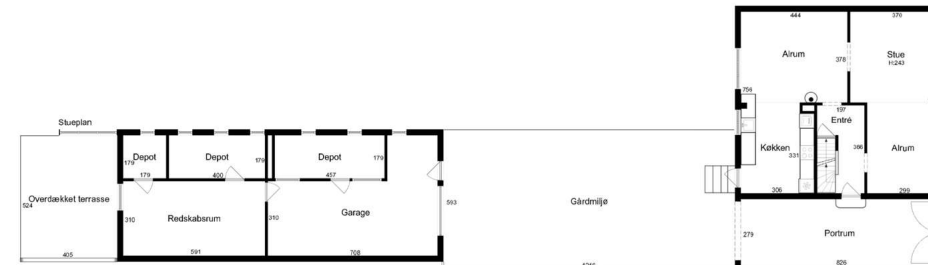
Udendørs



Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

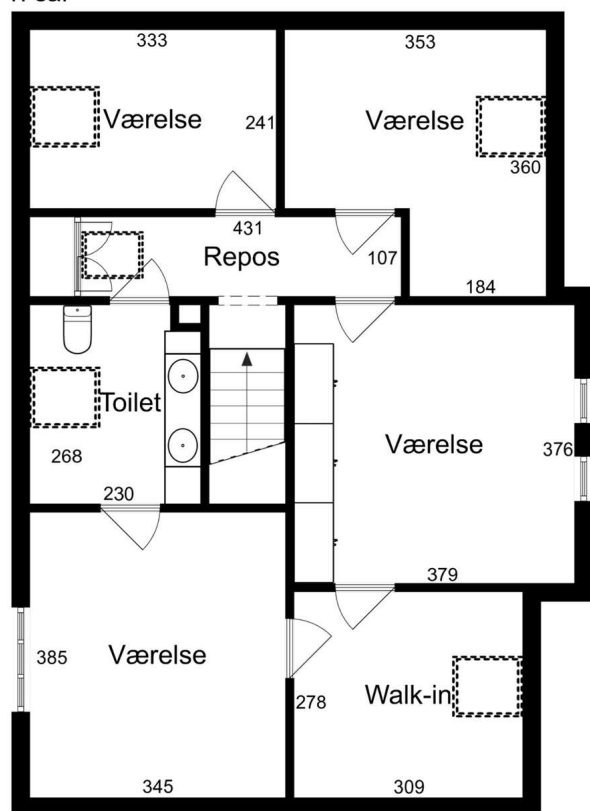


Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026

1. sal

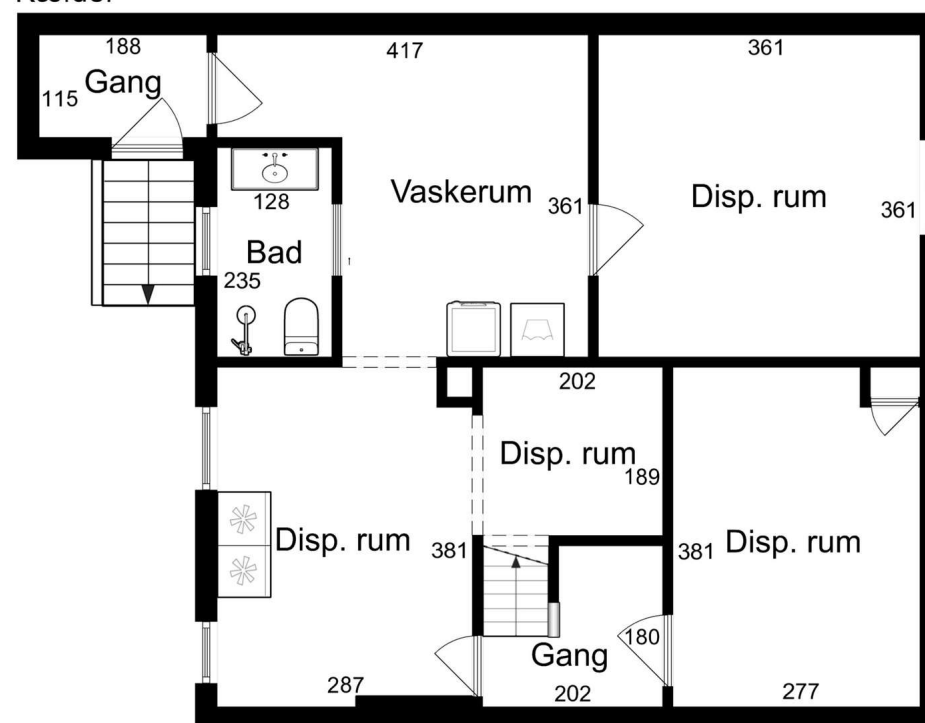


**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Kælder



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Dato: 13.05.2026

Dato: 13.05.2026

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

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.933	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	2.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	10.393	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	221	I alt	kr.	1.274.350
Skorstensfejning/anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.786			

**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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.876 md. / 82.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.480 md. / 65.765 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: 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. 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: Møllegade 40, 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 1.245.000	Sagsnr.: 2026133 Ejerudgift/md.: kr. 1.815	Dato: 13.05.2026
<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. 8: hovedstol kr. 1.000.000 Nr. 9: hovedstol kr. 300.000	

**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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Anne Bogø Rasmussen**

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

[abr@john-ole.dk](mailto:abr@john-ole.dk)