

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



Pilesvinget 22

4800 Nykøbing F

Pris	2.450.000 kr.
Udbetaling	125.000 kr.
Brutto	13.467 kr.
Netto	10.735 kr.
Ejerudgift (md)	2.030 kr.
Boligareal	166 m ²
Carport	22 m ²
Udhus	26 m ²
Grundareal	704 m ²
Værelser	7
Antal plan	1
Byggeår	1969/1978
Sagsnummer	2026158
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

Lyst og velindrettet 1-plansvilla med lukket gårdhave i attraktive Sundby

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: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 01.06.2026



Denne indbydende 1-plansvilla på 166 m² byder på en sjældent god plan-løsning, hvor lys, luft og funktionalitet går hånd i hånd. Her får I hele fire rigtig gode værelser, to badeværelser og en oplagt forældreafdeling med eget badeværelse, så hjemmet passer perfekt til både familien og jer, der ønsker god plads i hverdagen. Boligen fremstår lys og rummelig med en behagelig atmosfære, der gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Hjertet i huset er det store alrum og spisestue i åben forbindelse med spisekøkkenet, hvor der er god plads til både hverdag, samvær og gæster. Herfra er der direkte udgang til den skønne, helt lukkede og flisebelagte gårdhave, som fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummene. Den hyggelige opholdsstue ligger separat og har skydedør til samme gårdhave samt indbygget pejs, der tilfører både varme og charme. Der er desuden mulighed for at etablere udgang fra køkkenet til en morgen-terrasse, hvis drømmen er endnu mere udeliv.

Grunden på 704 m² er helt lukket og giver trygge rammer til børnenes leg samt et privat og roligt uderum, der kan nydes året rundt. Den lukkede baghave understøtter følelsen af fred og afskærmning, mens gårdhaven indbyder til afslapning og hyggelige stunder i læ. Beliggenheden i Sundby er samtidig særdeles attraktiv med kort afstand til skov, vand, ny skole, børneinstitutioner og hverdagens nødvendigheder. Her får I en bolig, der kombinerer god plads, gennemtænkt indretning og en skøn, familievenlig placering.

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

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

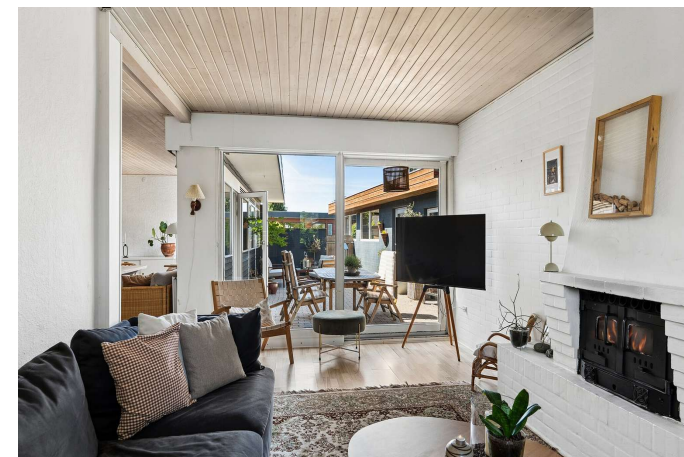
Dato: 01.06.2026



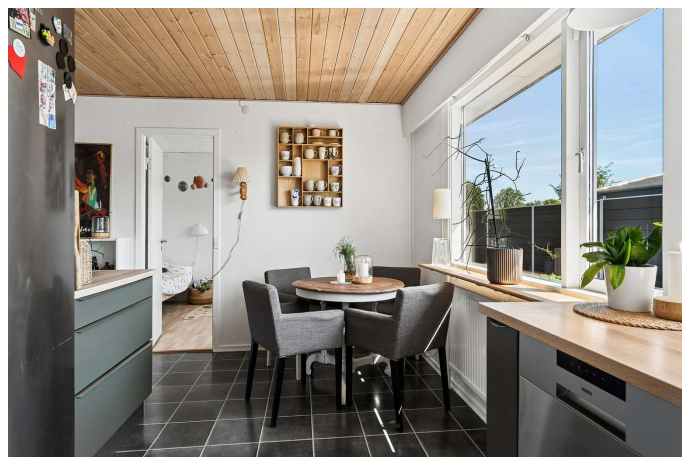
Køkken



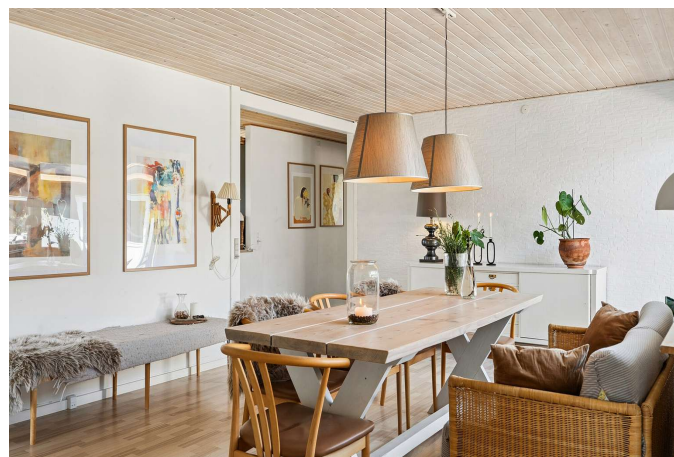
Spisestue



Stue



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 01.06.2026



Stue



Soveværelse



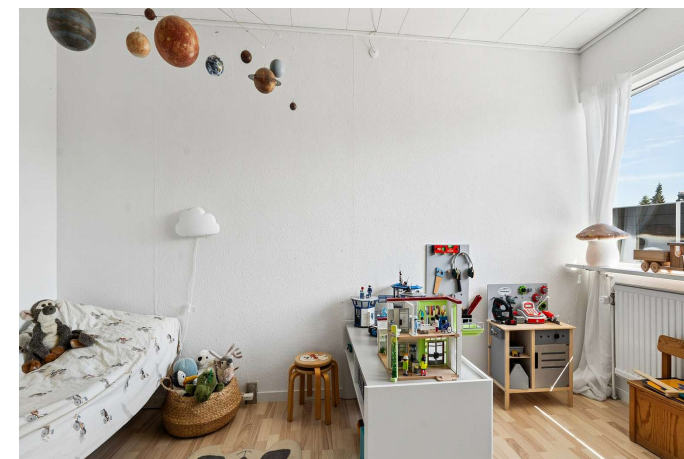
Soveværelse



Børneværelse



Børneværelse

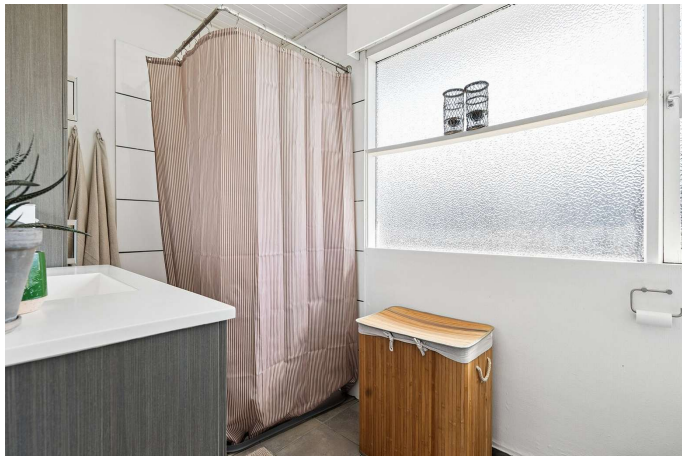


Børneværelse

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

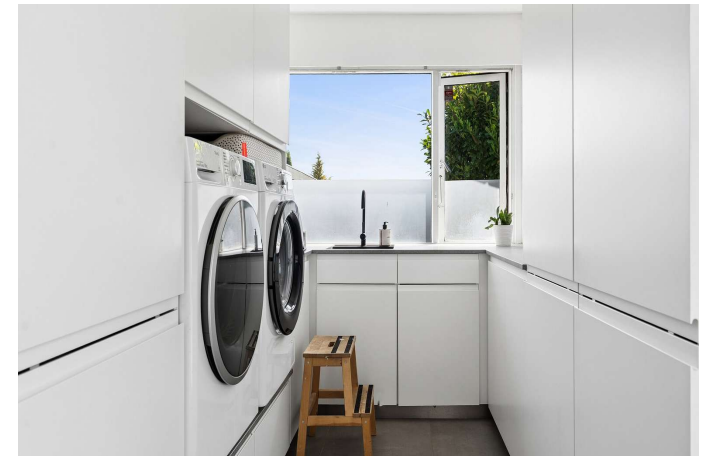
Dato: 01.06.2026



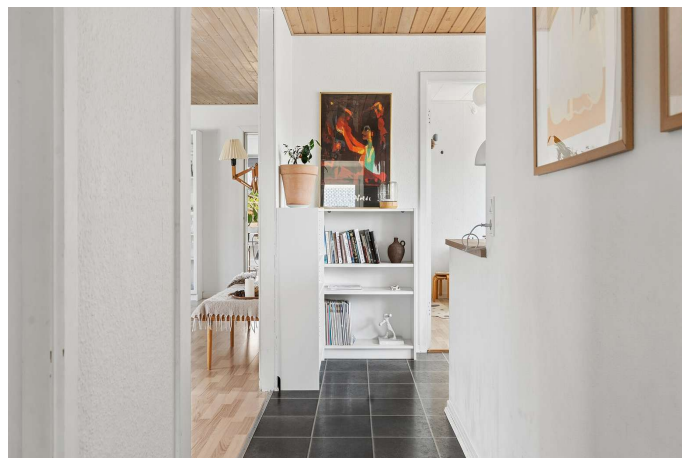
Badeværelse



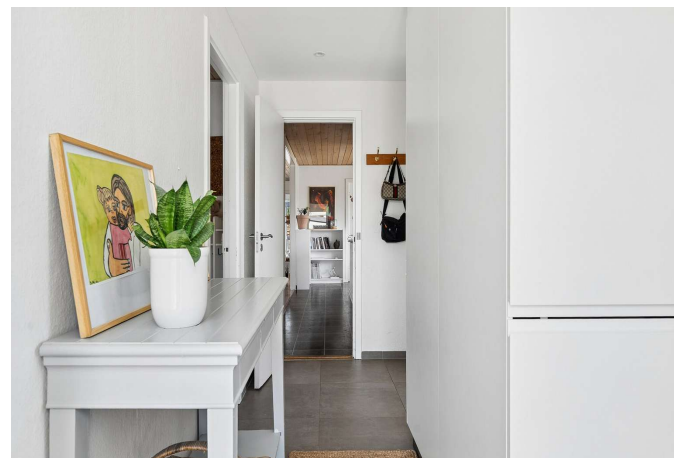
Badeværelse



Bryggers



Gang



Gang



Set fra vejen

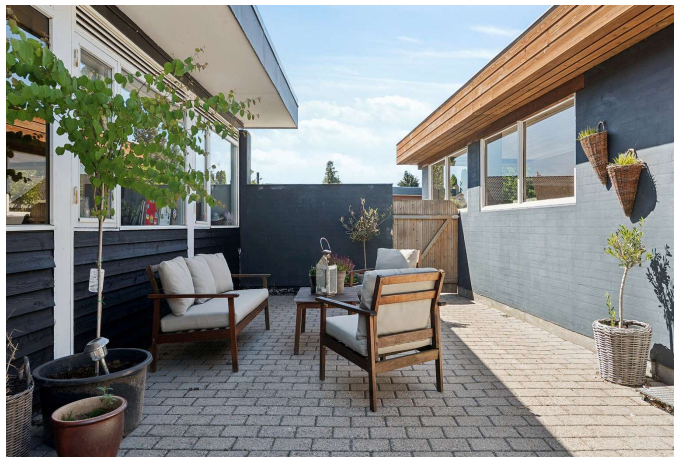
Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 01.06.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Terrasse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 01.06.2026



Udendørs

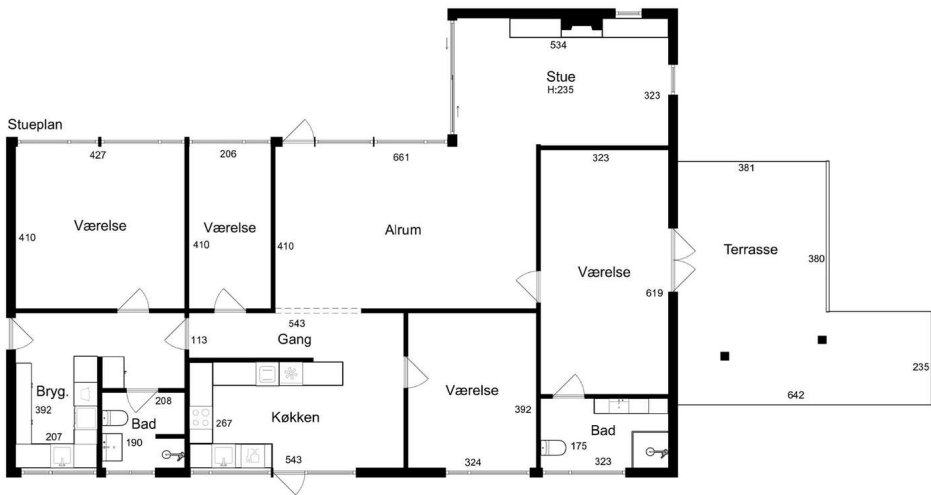


Set fra vejen

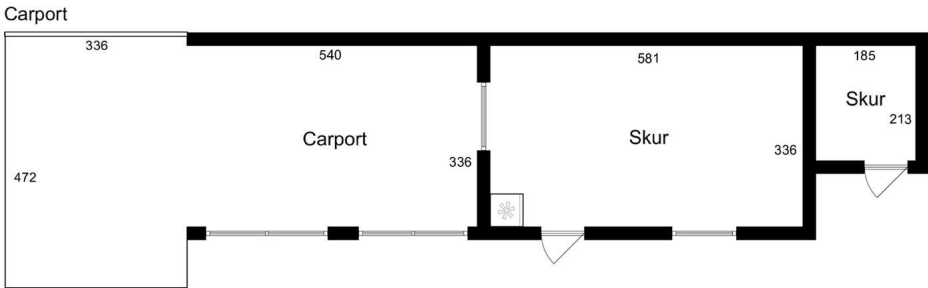
Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 01.06.2026



Stueplan

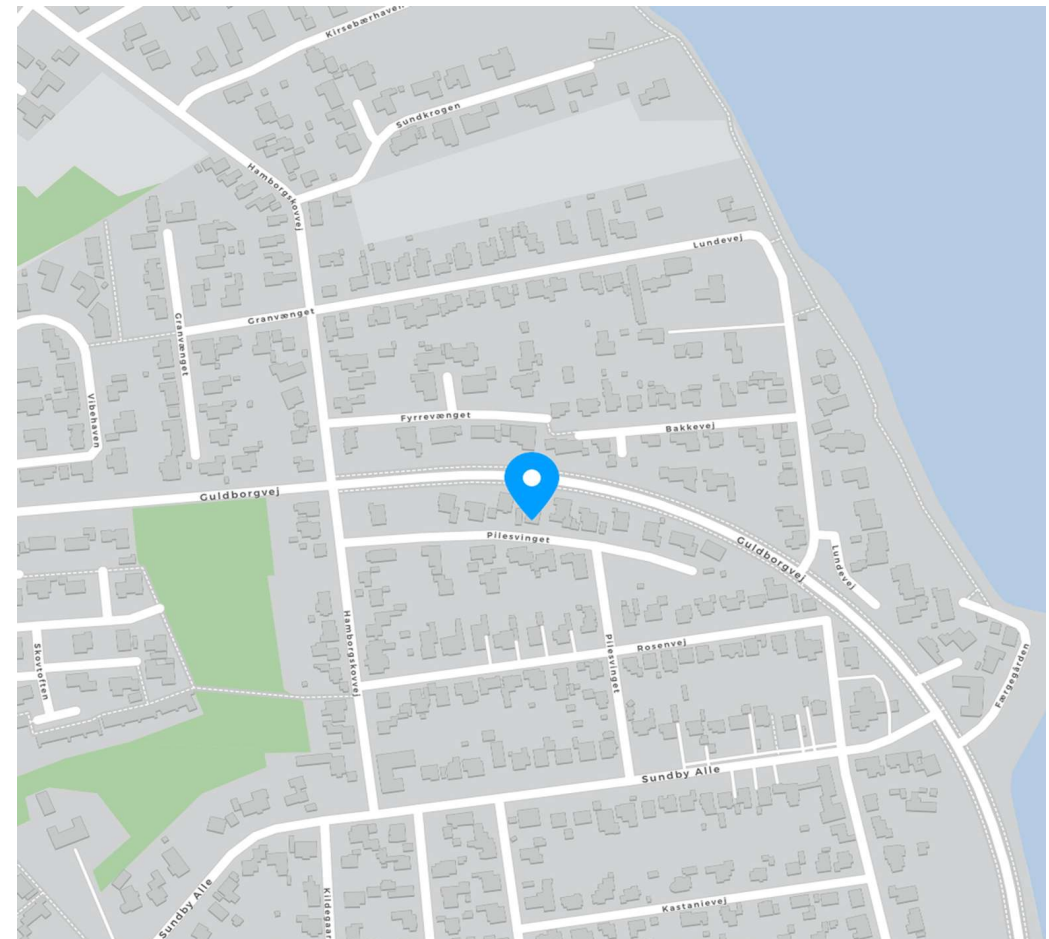
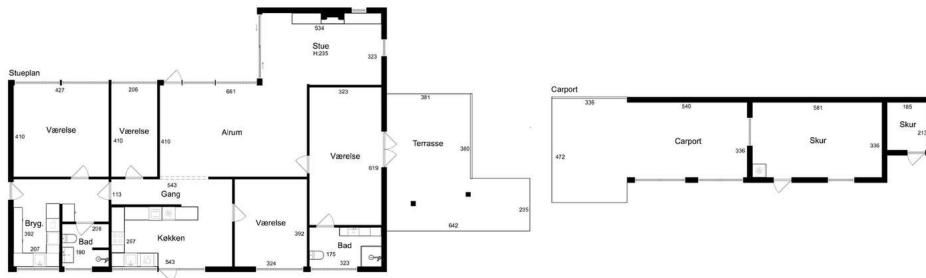


Anneks

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 01.06.2026



Dato: 01.06.2026

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Kommuneplan SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 01.06.2026

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.291	Kontantpris	kr.	2.450.000
Grundskyld	kr.	5.381	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Husforsikring	kr.	7.690	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	240	I alt	kr.	2.485.344
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.360			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.467 md. / 161.607 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.735 md. / 128.818 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: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.450.000	Sagsnr.: 2026158 Ejerudgift/md.: kr. 2.030	Dato: 01.06.2026
<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. 5: hovedstol kr. 1.814.000 Nr. 6: hovedstol kr. 335.000	

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