

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

Drosselvej 30

4800 Nykøbing F

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	11.302 kr.
Netto	9.010 kr.
Ejerudgift (md)	1.836 kr.
Boligareal	145 m ²
Garage	30 m ²
Grundareal	700 m ²
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1967/2005
Sagsnummer	2026219
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C



Etplansvilla med 5 værelser - ved Nordbyen

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026



Velkommen til Drosselvej 30.

Søger du et etplanshus, som er særdeles velfungerende for en børnefamilie, så se mere her.

Børnevenligt villakvarter med gode naboer, gåafstand til Nordbyskolen og REMA1000. Der er cykelstier i området, og man kan cykle gennem skoven eller langs hovedvejen, når man skal til byen.

Grunden er på 700 m² og er nem at passe, der er en lille forhave med indkørsel/holdeplads ved garagen. Bag huset er grunden ugeneret og hæk danner en ramme om haven, der er plads til trampolin og familiehytte.

Villaen er opført i år 1967 og ombygget i år 2005. Huset fik nyt tag i forbindelse med ombygningen.

Opvarmning sker via fjernvarme og huset fremtræder lyst og venligt, og der er plads til at du kan sætte dit eget præg.

Villaen er funktionelt indrettet med: Entré/fordelingsgang. 5 dejlige, det største med skabe. Lyst flisebadeværelse med gulvvarme og ovenlysvindue/el- fjernbetjent. Bryggers med plads til vaskesøjle. Gæstetoilet med gulvvarme. Lyst HTH-køkken som ligger i åben forbindelse med opholdsstuen, der er 2 ovenlysvinduer/el-fjernbetjent. Fra stuen er der udgang til udestuen.

Garage med udhus, hvor der også er adgang til fra udestuen og haven.

Ejendommen har energimærke C.

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

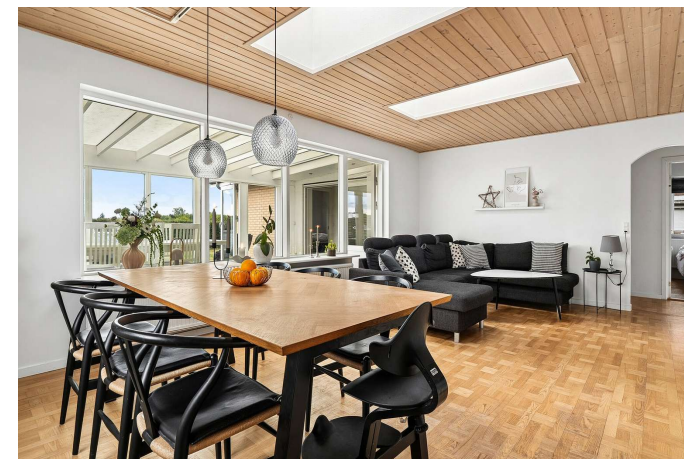
Dato: 02.10.2026



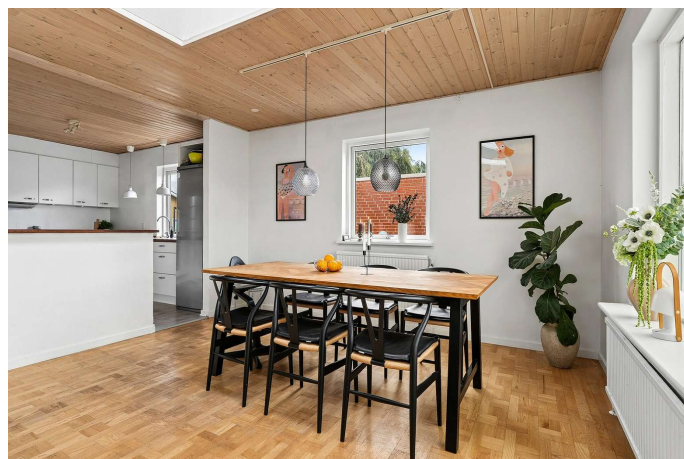
Terrasse



Stue



Stue



Stue og køkken i eet



Stue



Køkken

Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026



Køkken



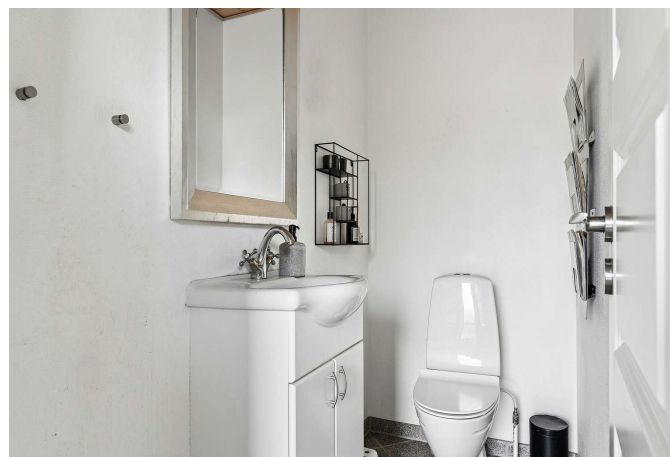
Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Toilet



Udestue

Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026



Udestue



Soveværelse



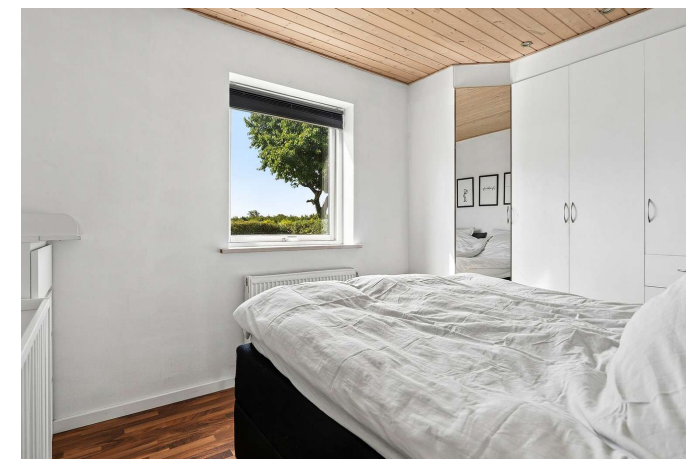
Soveværelse



Værelse



Børneværelse



Soveværelse

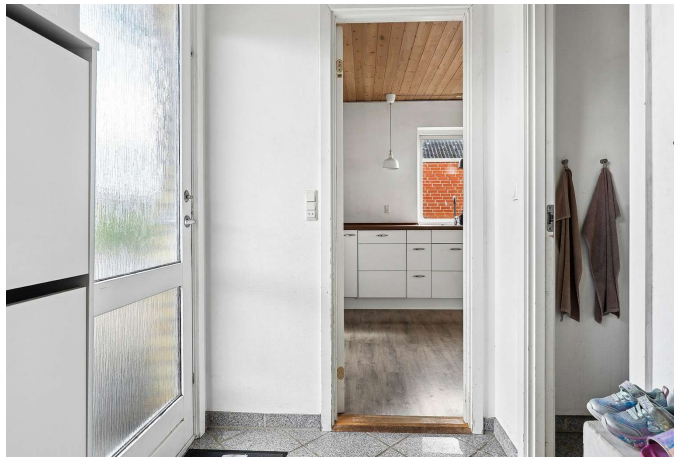
Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026



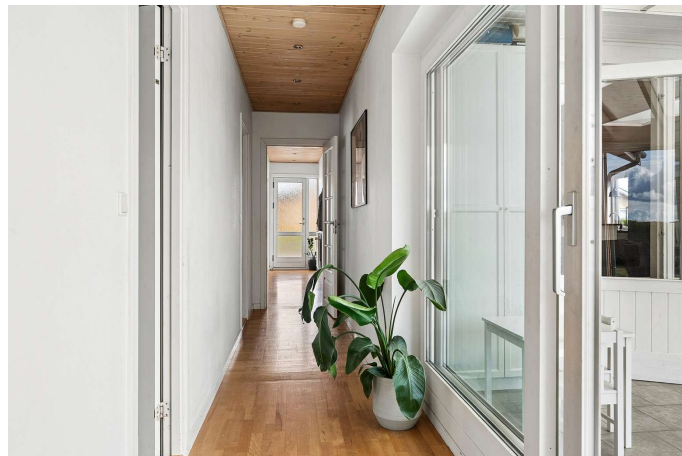
Børneværelse



Bryggers



Bryggers



Gang



Gang



Udendørs

Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026



Indendørs



Indendørs



Terrasse



Terrasse



Del af haven



Ejendommen

Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026



Set fra vejen



Have



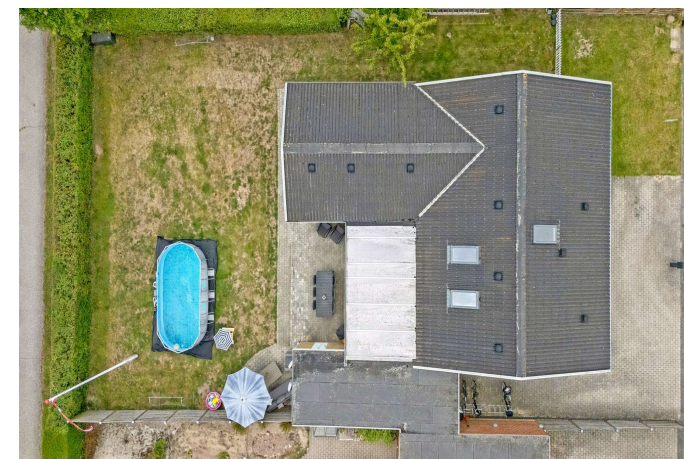
Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

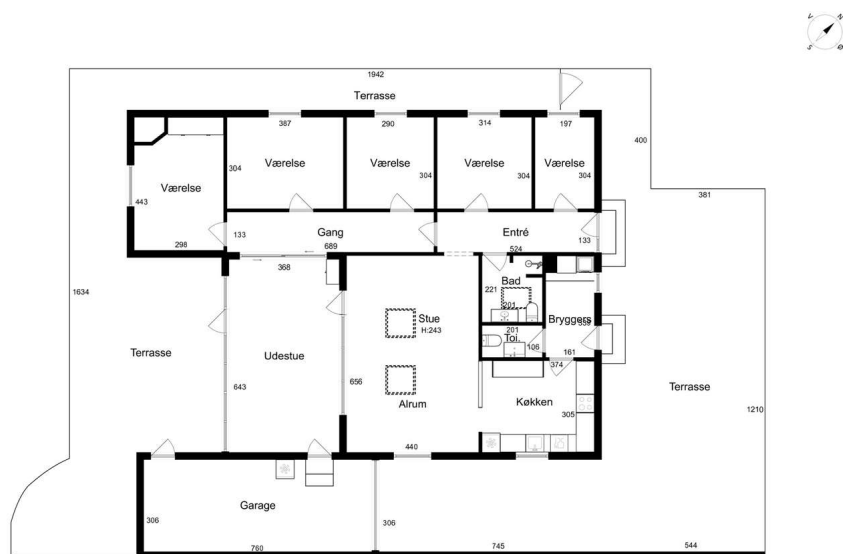


Luftfoto

Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

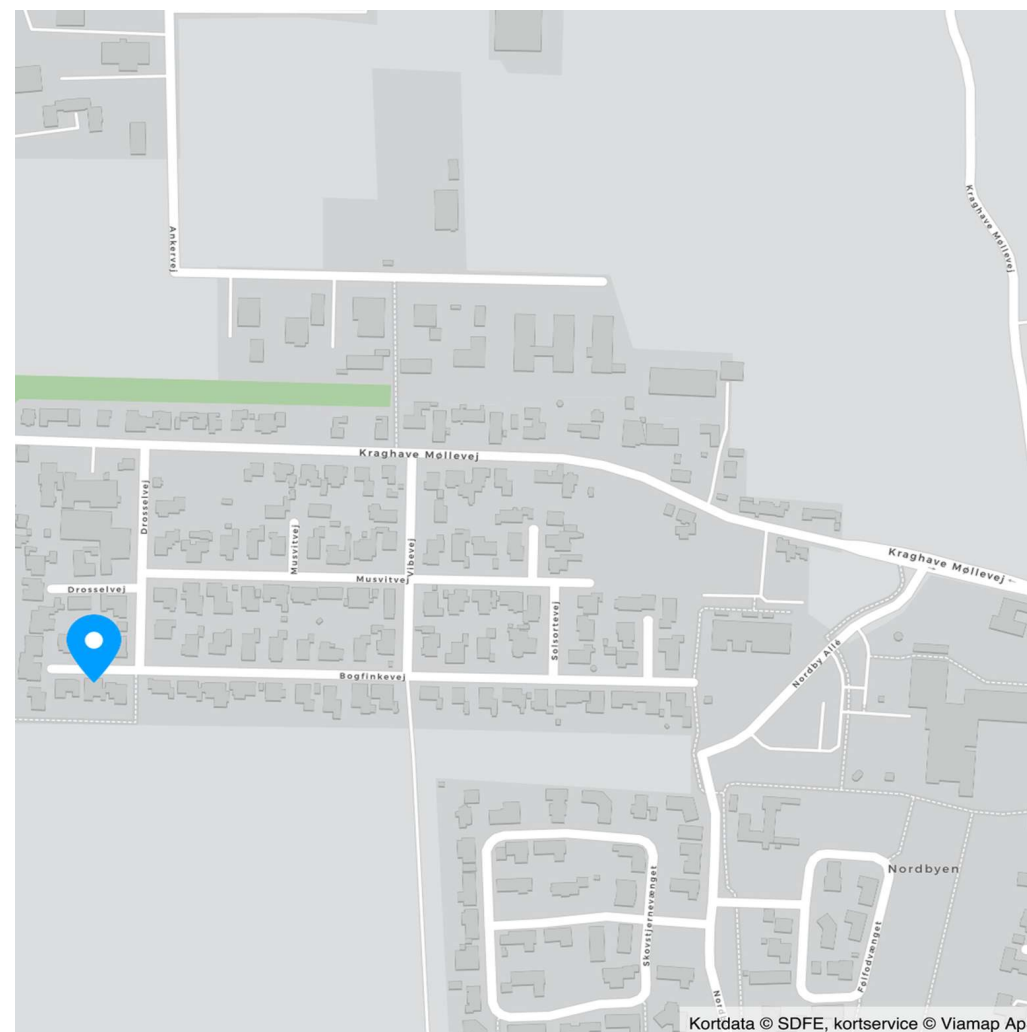
Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Dato: 02.10.2026

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

Kommuneplan NYKF B32 - Boligområde Nordbyen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 02.10.2026

Adresse: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026219
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 02.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.974	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.030
Husforsikring	kr.	7.202	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	230	I alt	kr.	2.026.880
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.034			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.302 md. / 135.625 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.010 md. / 108.124 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: 16.09.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Drosselvej 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.995.000		Sagsnr.: 2026219 Ejerudgift/md.: kr. 1.836	Dato: 02.10.2026
<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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.		<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 1.456.000 Nr. 5: hovedstol kr. 291.200 Nr. 6: hovedstol kr. 57.900	

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 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