

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



Virkelig flot byhus centralt i Nykøbing F.

Vendersgade 18

4800 Nykøbing F

Pris	1.295.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	7.192 kr.
Netto	5.732 kr.
Ejerudgift (md)	1.318 kr.
Boligareal	70 m ²
Udhus	25 m ²
Grundareal	158 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1877
Sagsnummer	2026262
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	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: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026



Velkommen til Vendersgade 18!

Her får du et hyggeligt rækkehus, hvor 70 kvadratmeter danner rammen om en overskuelig bolig med masser af muligheder for at skabe det perfekte hjem for dig.

Ejendommen består af en lille entré, som åbner sig videre ind i en spisesue og stue i et. Fra stueområdet kan du gå videre ud i køkkenet som er opført i lysegrå køkkenelementer. I køkkenet kan du gå videre ud på terrassen, hvor der er mulighed for at sætte sit eget præg og etablere en masse hyggelige kroge. Der er ligeledes et toilet med vaskesøjle i stueplan.

På førstesalen kommer du op til en lille fordelingsgang, hvorfra du kan gå ind i hjemmets 2 værelser - et stort værelse med dertilhørende badeværelse og et mindre værelse.

Rækkehuset er et oplagt hjem for én eller to, eller en perfekt ejendom for en førstegangskøber.

Rækkehuset er beliggende centralt i Nykøbing - kun 5 minutters gang fra gågaden og med diverse indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet.

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: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

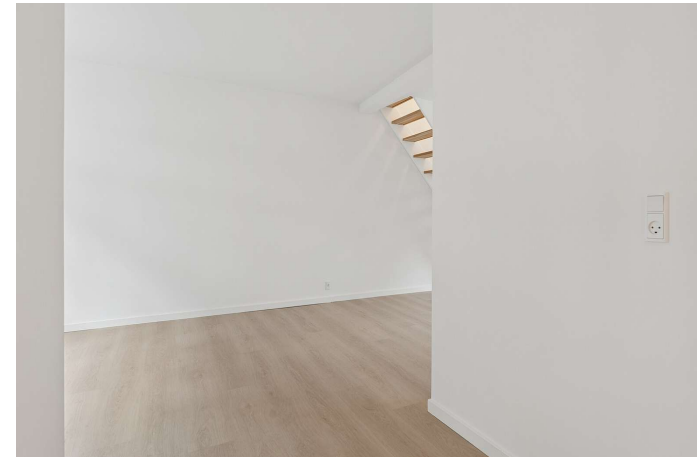
Dato: 09.09.2026



Køkken



Stue



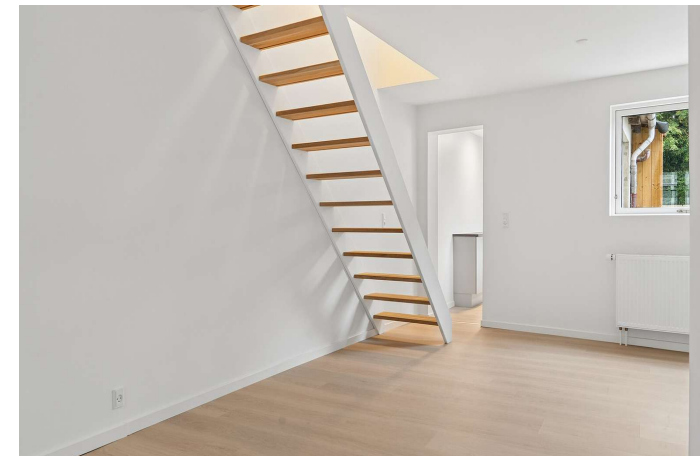
Stue



Stue



Entré



Stue

Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026



Stue



Bryggers



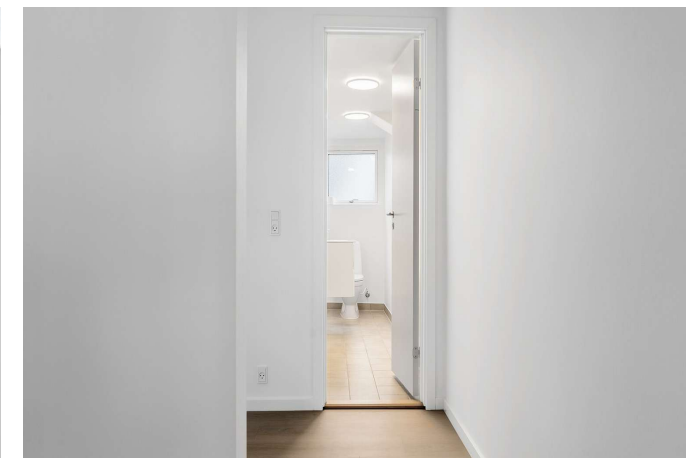
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Entré

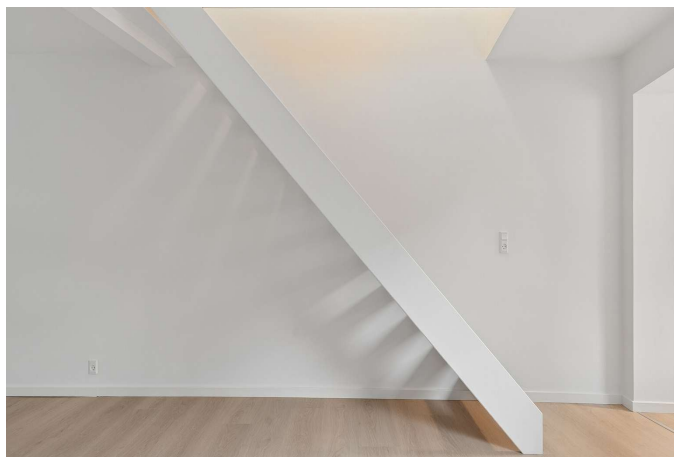
Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026



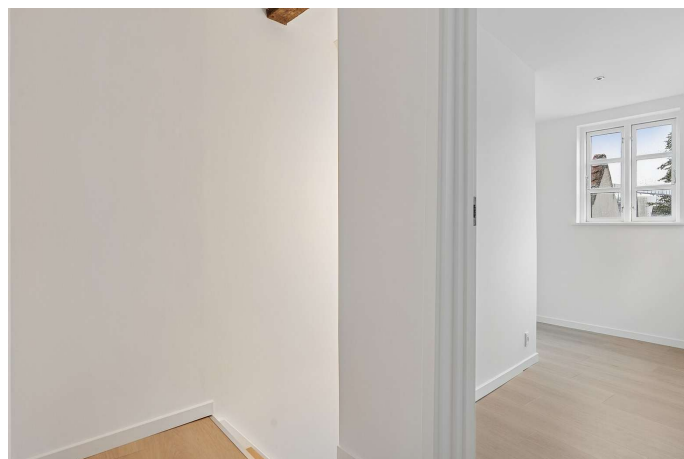
Køkken



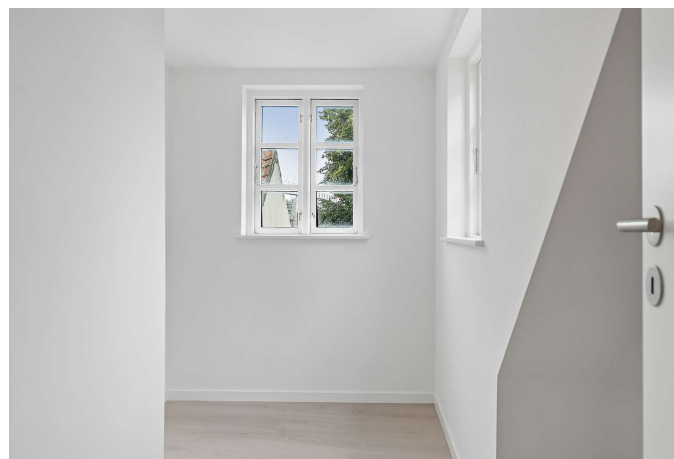
Stue



Repos



Repos



Værelse



Værelse

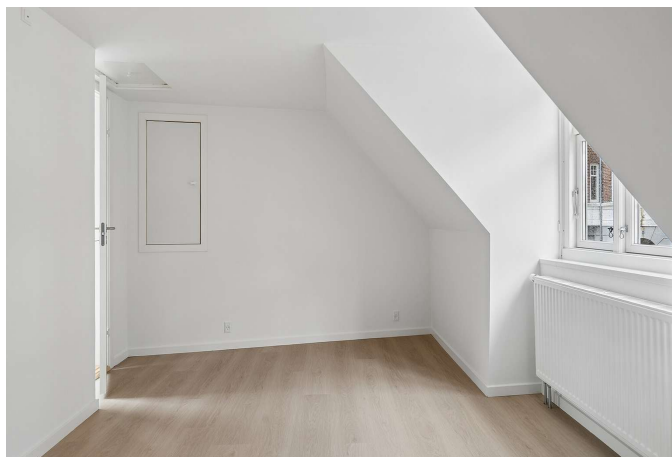
Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026



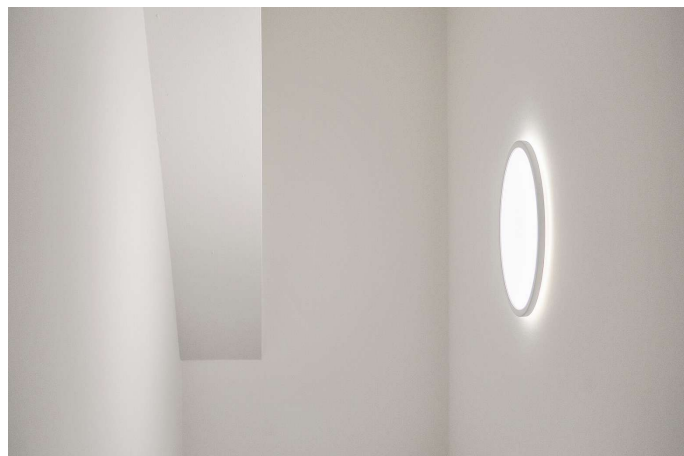
Værelse



Værelse



Værelse



Indendørs



Facade



Facade

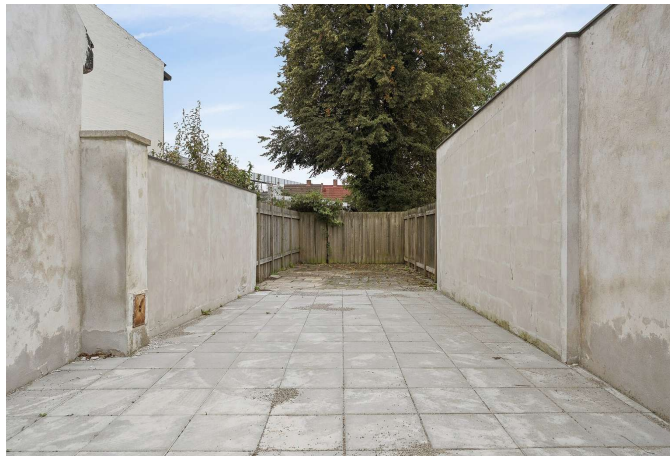
Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Luftfoto



Udendørs

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: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026

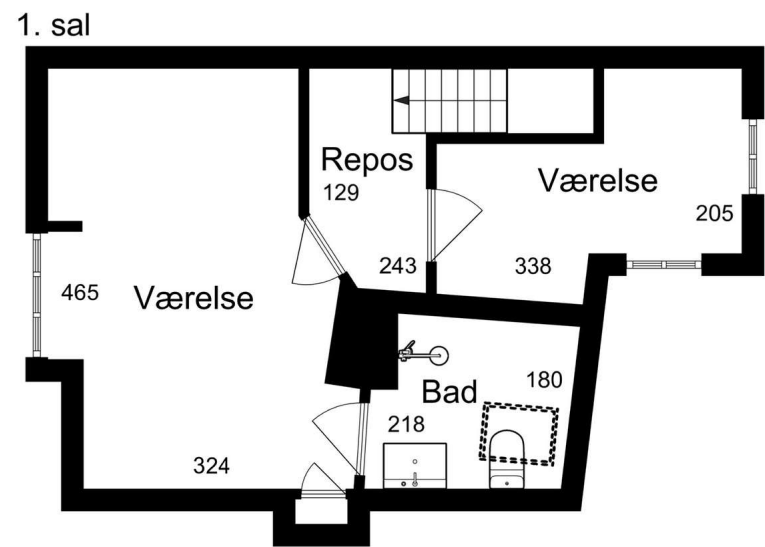
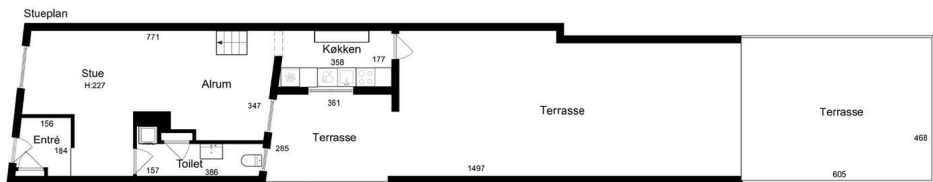


Område

Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

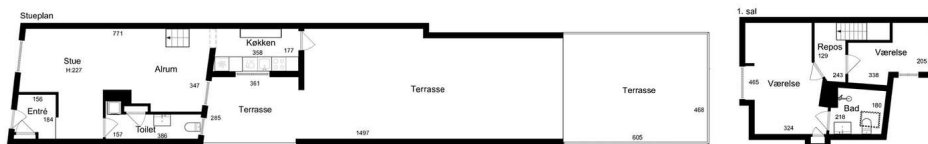
Dato: 09.09.2026



Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026



Dato: 09.09.2026

* 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 C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 09.09.2026

Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 2026262
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 09.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.162	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.697	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring / Anslået	kr.	7.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	200	I alt	kr.	1.324.650
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.817			

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 7.192 md. / 86.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.732 md. / 68.778 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Vendersgade 18, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 2026262 Ejerudgift/md.: kr. 1.318	Dato: 09.09.2026
<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. 6: hovedstol kr. 696.000	

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