

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

Gyldenbjergvej 22

4840 Nørre Alslev

Pris	2.695.000 kr.
Udbetaling	135.000 kr.
Brutto	14.874 kr.
Netto	11.856 kr.
Ejerudgift (md)	1.835 kr.
Boligareal	359 m ²
Garage	25 m ²
Udhus	25 m ²
Grundareal	2.851 m ²
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1973/1994
Sagsnummer	2026303
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C



Velholdt villa med 359 m² på skøn grund i Orehoved.

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Velkommen til en virkelig flot og særdeles velholdt villa i rolige Orehoved, hvor generøse rammer, komfort og en usædvanligt skøn grund går op i en højere enhed. Ejendommen rummer hele 359 veludnyttede boligkvadratmeter og fremstår indbydende både ude og inde. Her får familien plads til at leve, samles og trække sig tilbage i omgivelser, der byder på lys, kvalitet og en behagelig hjemlig atmosfære.

Udenfor venter hele 2.851 m² skøn grund med fantastiske områder og terrasser, hvor stilheden, solen og de grønne omgivelser kan nydes i fulde drag. Beliggenheden er rolig og attraktiv med blot to minutter i bil til den nye Storstrømsbro, cirka ti minutter til motorvejen og kun fem kvarter til København. Du har kun 3 km. til Gåbensø Havn, hvor du kan få de bedste sejler oplevelser - 3 km. til skolen i Nr. Vedby og kun 6 km. til Nr. Alslev med masser indkøb m.m.

Der kan efter aftale medfølge en del af inventaret i ejendommen, som fremstår meget smagsfuldt indrettet.

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026

Velholdt villa med 359 m² på skøn grund i Orehoved.

I stueplan bliver man mødt af gode opholdsrum med tre stuer, der giver fleksible muligheder for både hverdag, gæster og hyggelige stunder. Det store og flotte køkken/alrum bliver naturligt hjemmets samlingspunkt, hvor madlavning og samvær kan gå hånd i hånd. Et praktisk bryggers med stik til vaskesøjle og god garderobeplads gør hverdagen let, mens et flot flisebadeværelse med bruseniche fuldender etagens funktionelle indretning.

Førstesalen fortsætter boligens lyse og rummelige udtryk. Her venter et stort repos med ovenlysvinduer og kvist, som skaber et dejligt lysindfald og en indbydende atmosfære. Etagen rummer tre store værelser, alle med udgang til svalegang og forældresoveværelse med eget walk-in closet. Dertil kommer et stort badeværelse med bruseniche og spa-badekar, hvor der er rig mulighed for afslapning efter en lang dag.

I forbindelse med den store flisebelagt indkørsel er der 25 m² garage med automatisk port samt 25 m² redskabsrum.

En ejendom med plads, velholdte detaljer og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og naturskøn.

Kontakt os gerne i dag for en fremvisning !

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Terrasse



Køkken



Køkken



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Stue

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Stue



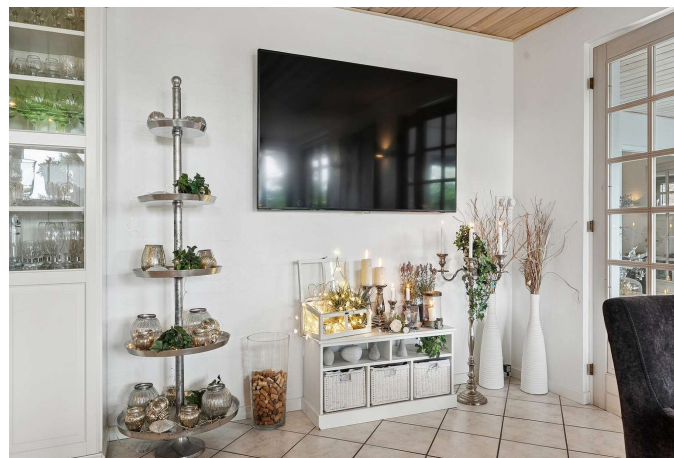
Stue



Entré



Stue



Køkken / alrum

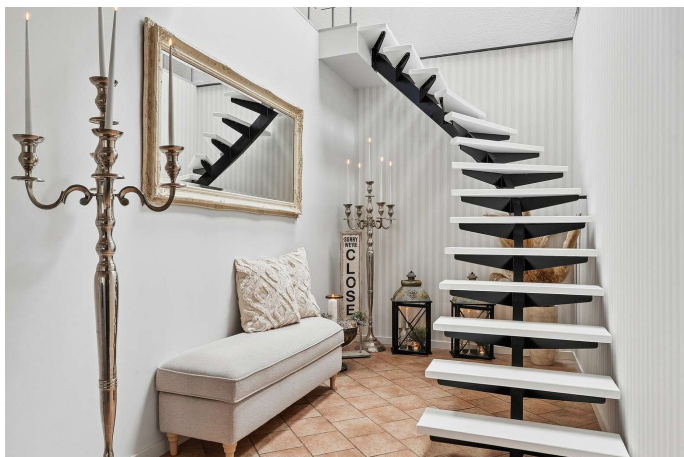


Stue

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



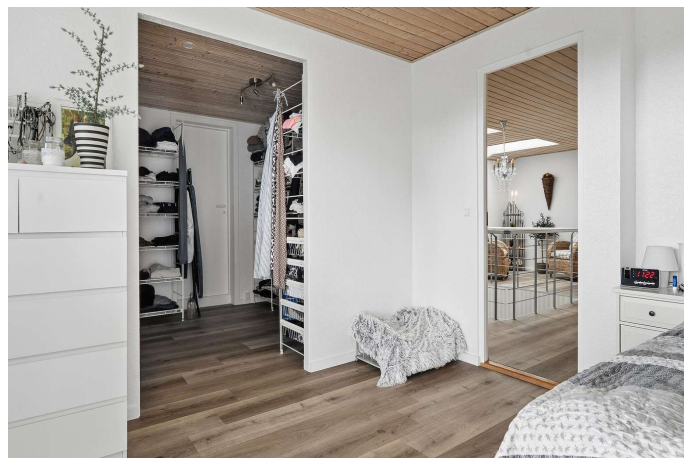
Entré / opgang



Repos



Repos



Soveværelse / walk-in closet



Soveværelse

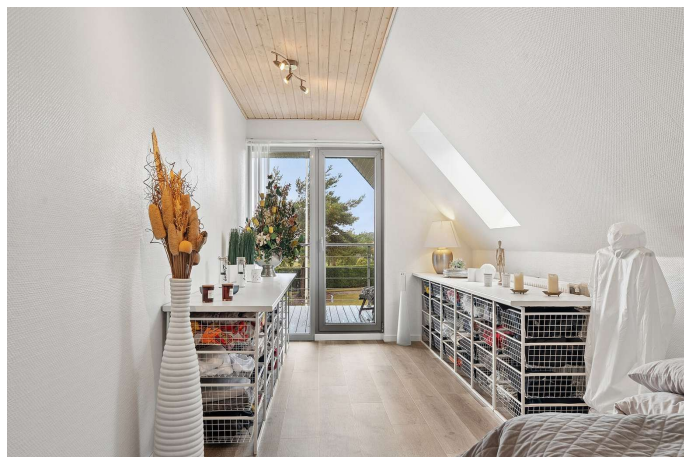


Værelse

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Værelse



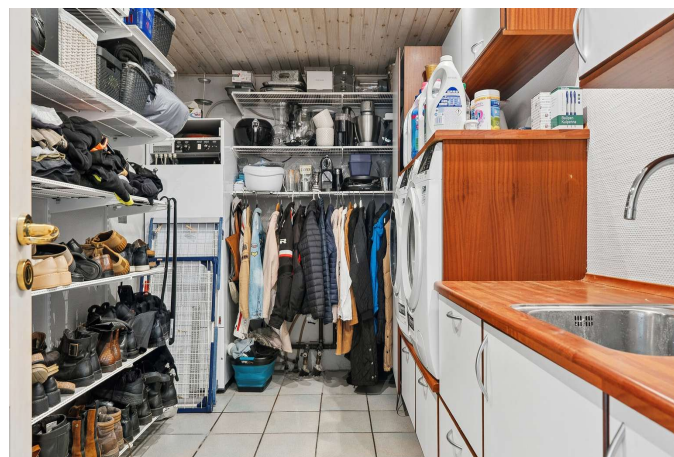
Altan



Badeværelse stueetagen



Badeværelse 1.salen



Bryggers



Garage

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Ørehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Set fra baghaven



Set fra baghaven



Set fra baghaven



Terrasse



Forhaven

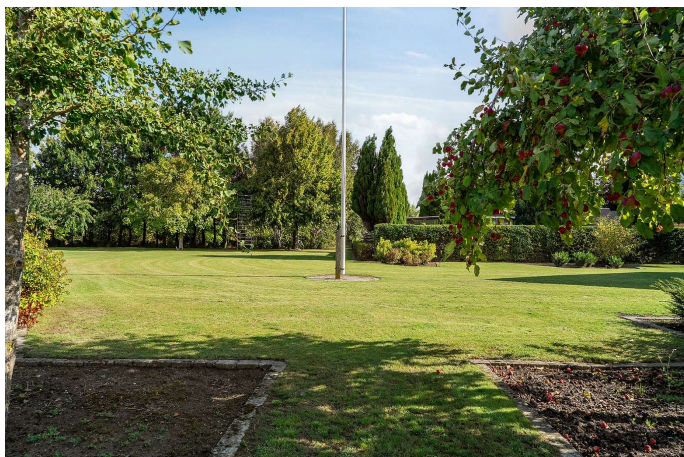


Baghave

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

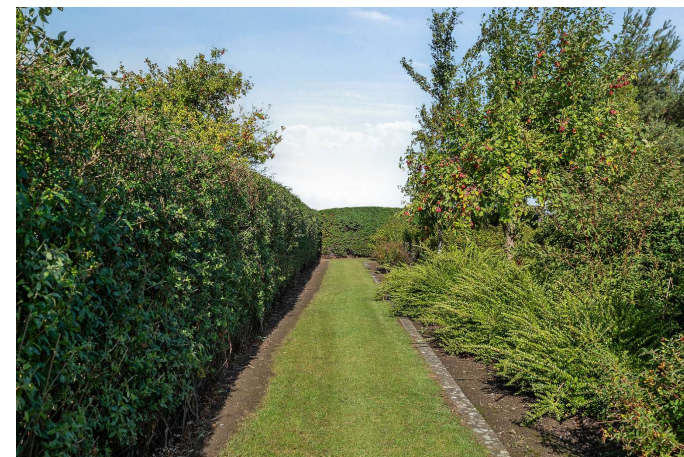
Dato: 04.09.2026



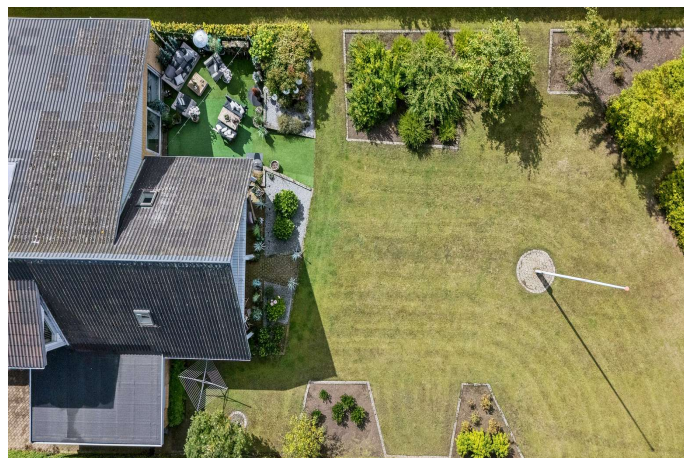
Baghave



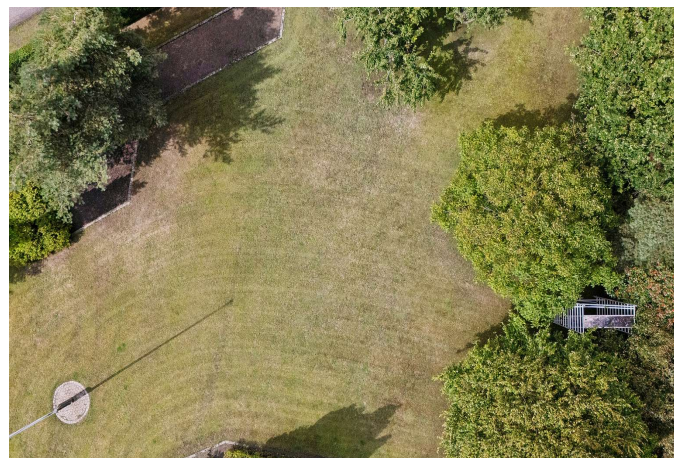
Baghave



Baghave



Luftfoto



Baghave



Luftfoto

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: Gyldenbjergvej 22, Ørehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Luftfoto



Baghave

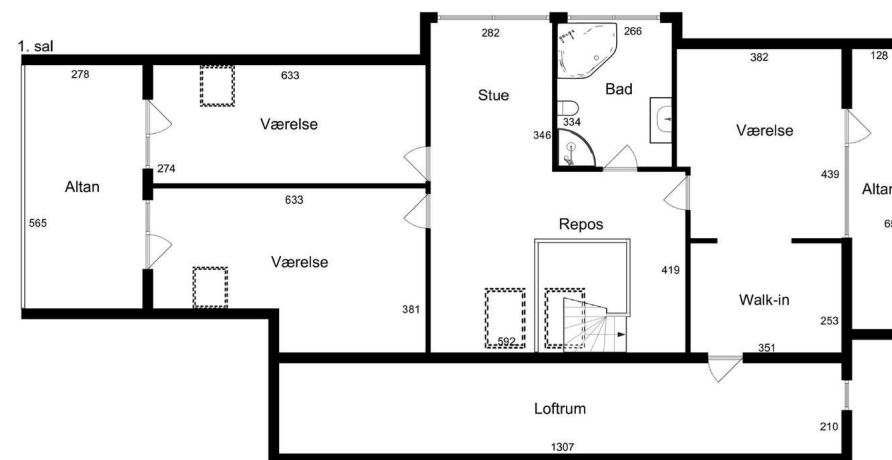
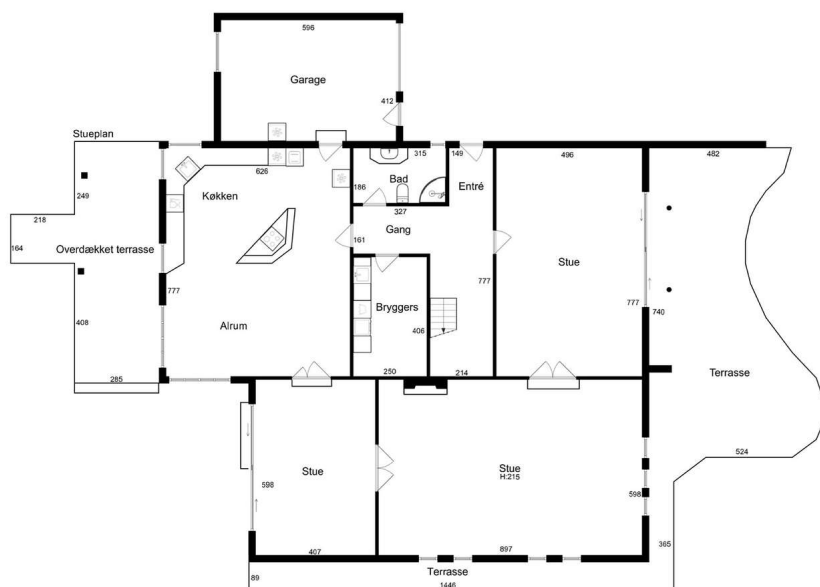


Omgivelser

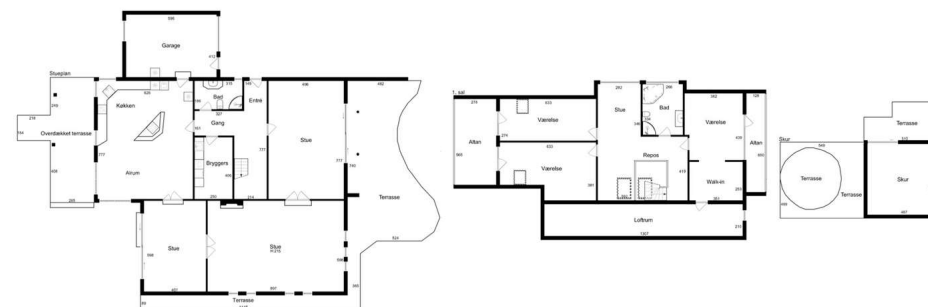
Adresse: Gyldenbjergvej 22, Ørehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Dato: 04.09.2026



Alle plan (1x1)

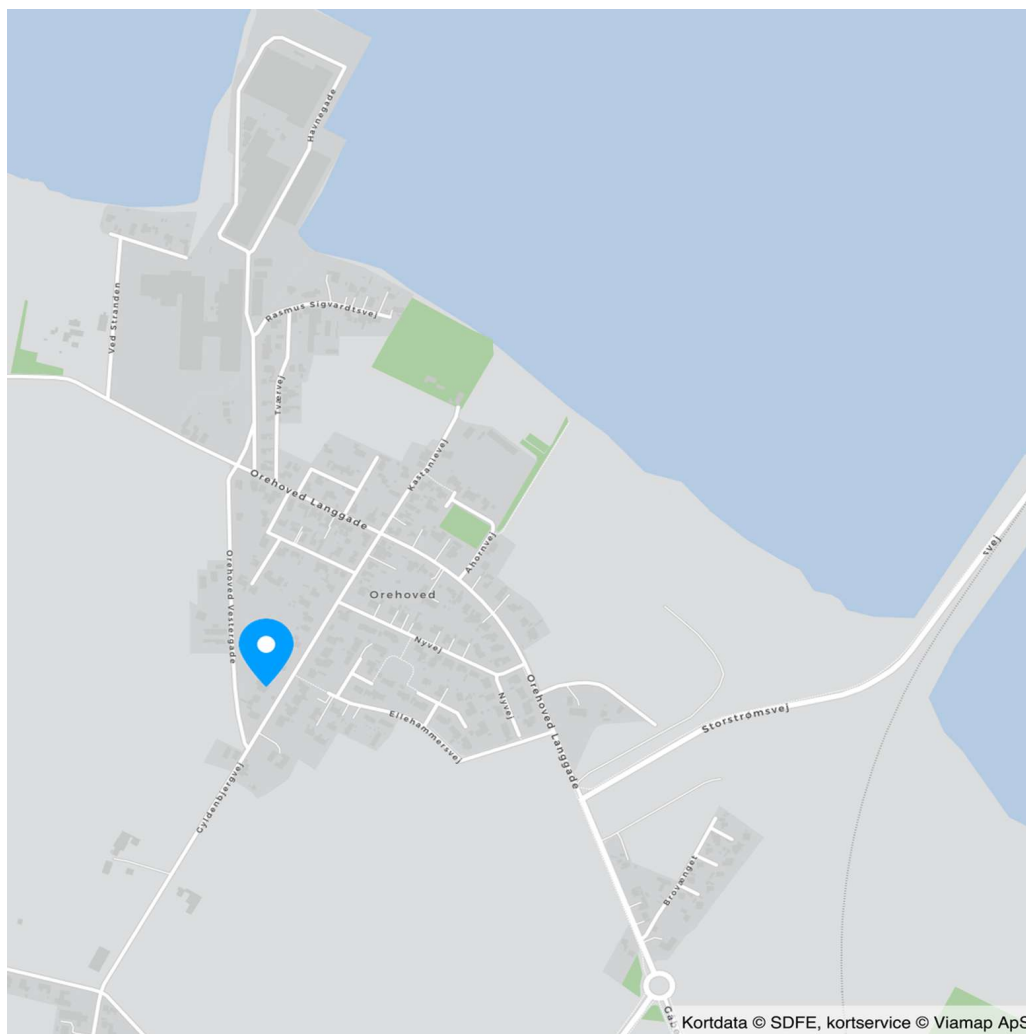
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026



Dato: 04.09.2026

Dato: 04.09.2026

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.234	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.592	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Grundejerforening / ANSLÅET	kr.	500	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	5.740	I alt	kr.	2.738.050
Rottebekæmpelse	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.024			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.874 md. / 178.487 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.856 md. / 142.275 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: 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. 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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 04.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.775.500
Nr. 2: hovedstol kr. 330.000

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