

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

Vantorevej 86

4880 Nysted

Pris	545.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.031 kr.
Netto	2.414 kr.
Ejerudgift (md)	1.398 kr.
Boligareal	150 m ²
Garage	29 m ²
Grundareal	544 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1850/2007
Sagsnummer	24414
Ejendomstype	Villa

Hyggeligt landhus nær Holten Strand/Nysted.

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: Vantorevej 86, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 04.08.2026



Velkommen til Vantorevej 86.

Søger du et hyggeligt landhus eller blot en flexbolig med naturskøn beliggenhed, så se mere her.

Huset ligger tæt den lille fine Vantore kirke og ca. 5 km fra den hyggelige købstad Nysted, med skønne gamle gader, havn, indkøb, bager, dejlige spisesteder og meget andet. En lille cykeltur / gåtur fra ejendommen kommer man til Holten Strand, her er badebro, shelter plads m.m.

Grunden er nem at holde og udsigt fra altan til de smukke omgivelser.

Huset trænger til en "kærlig hånd", og er indrettet med:
Entré med klinker og skabe. Badeværelse med bruseniche, spa, vaskarrangement og vedhængt toilet. 4 værelser de ene med egen ind-/udgang. Køkken med plads til spiseplads og udgang til grunden. 1. sal rummer både mulighed for stue/alrum og sovepladser.

Endvidere carport med udhus.

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: Vantorevej 86, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 04.08.2026



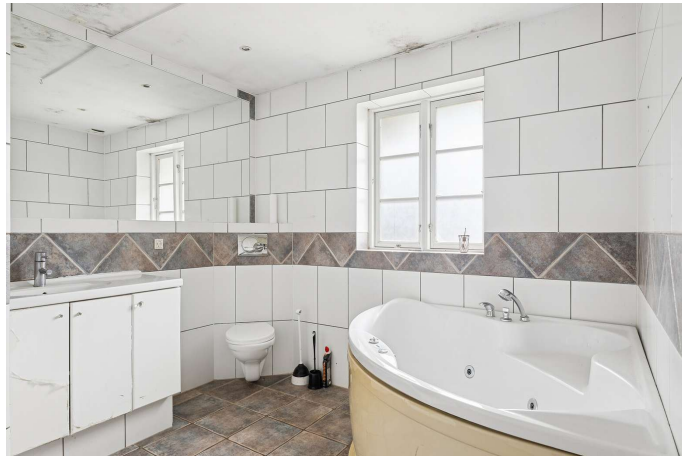
Udsigt



Carport/udhus



1, sal



Badeværelse



1. sal



1. sal

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted
 Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
 Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 04.08.2026



1. sal



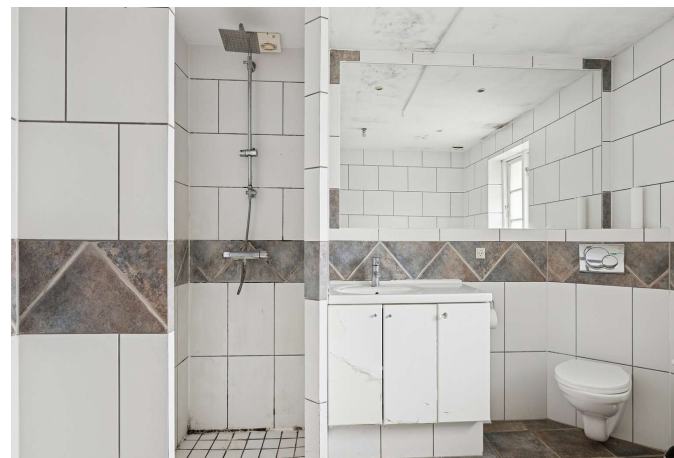
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Køkken

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 04.08.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Set fra vej

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 04.08.2026



Terrasse/ejendommen



Ejendommen og overdækket terrasse

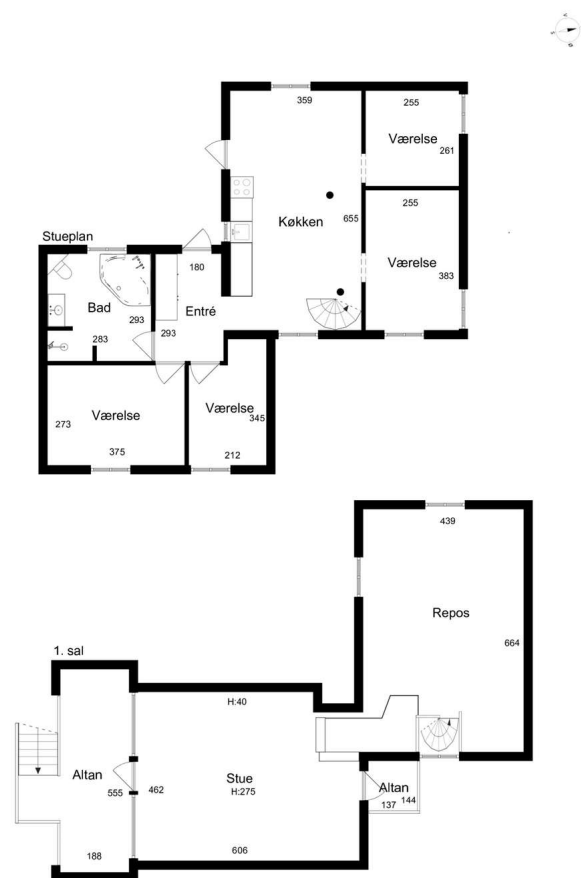


Ejendommen

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

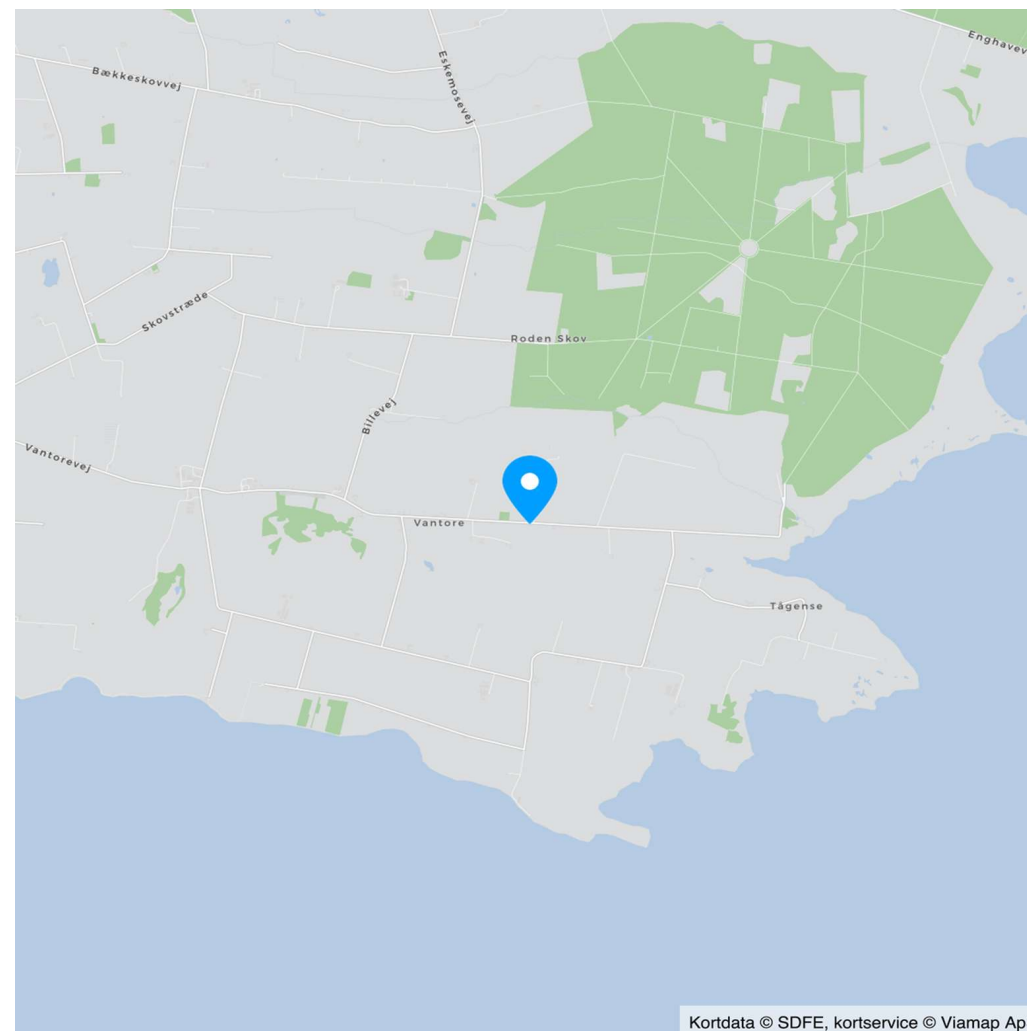
Dato: 04.08.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Dato: 04.08.2026

Ejendommen har Bevaringsværdi 3.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 545.000		Sagsnr.: 24414 Ejerudgift/md.: kr. 1.398	Dato: 04.08.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring G/S Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej Forbehold: Der henvises til forsikringspolice		<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Renovation: Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået. Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning. Bestallingshavende advokat: Det er fra sælgers side et krav, at det er en bestallingshavende advokat, der berigtiger handlen for køber.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Årligt varmeforbrug: Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 0 Udgiften er beregnet i år: 0 Varmeinstallation: Elvarme Ejendommens primære varmekilde: Elvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Anslået Ejendommen er undtaget for udarbejdelse af energimærke, og der foreligger ikke varmeomkostning for tidligere år, så ÅRSFORBRUG ER ANSLÅET Vand: Privat vandforsyningsanlæg Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn			
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.			
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås. Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås. Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.			

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 04.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.468		Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.565		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.758		I alt	kr.	550.150
Rottebekæmpelse	kr.	151		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Forsikringspræmie	kr.	8.832				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	16.774		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.031 md. / 36.368 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.414 md. / 28.969 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: 09.07.2026
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: Vantorevej 86, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 24414
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 04.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk