

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



Søndergade 11 4880 Nysted

Pris	765.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.242 kr.
Netto	3.380 kr.
Ejerudgift (md)	1.147 kr.
Boligareal	105 m ²
Garage	40 m ²
Grundareal	448 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1900/1970
Sagsnummer	25063
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	+ D

Rækkehus i Nysted by - evt. flexbolig

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: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 26.08.2026



Hvis du søger et hyggeligt rækkehus eller flexbolig centralt i Nysted, så er du kommet til det rette sted. I Nysted er du tæt på vand, havnen som er særdeles livlig i løbet af sommeren, slagter, bager, supermarkeder, skole og meget mere.

Huset indeholder: Entre med trappe til 1. salen. Gæstetoilet med flisegulv og vask med skab. Rummeligt spisekøkken med gulvvarme. Stor spise- og opholdsstue med et godt lysindfald. Bryggers med egen indgang og stik til vaskesøjle. Viktualierum med flisegulv.

1.sal: Repos med indbyggede skabe. Badeværelse med vinylgulv, toilet, vask med skab og lukket bruseniche. 2 gode børne/gæsteværelser. Stort soveværelse med udgang til egen altan.

Desuden dejlig lukket have hvor der i hjørnet ligger et fint udhus som kan bruges til spiseområde på de lune sommeraftner. Ydermere garage og dobbelt indkørsel, så man kan have 2 biler ved siden af hinanden. Ejendommen opvarmes billigt med fjernvarme.

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: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 26.08.2026



Set fra haven



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 26.08.2026



Bryggers



Toilet



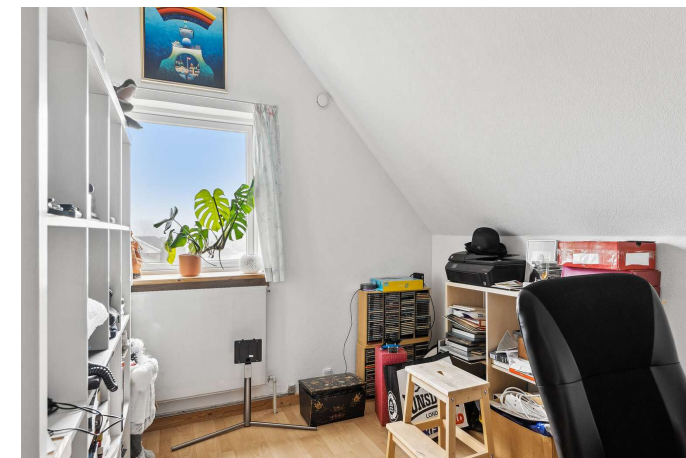
Gang



Soveværelse



Badeværelse

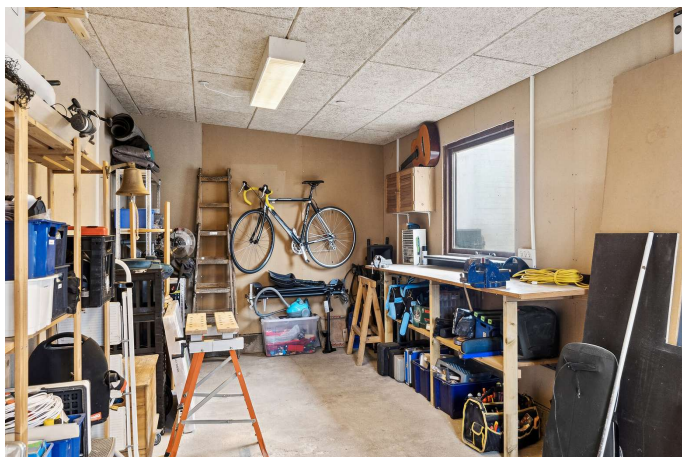


Værelse

Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 26.08.2026



Garage



Luftfoto



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse

Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

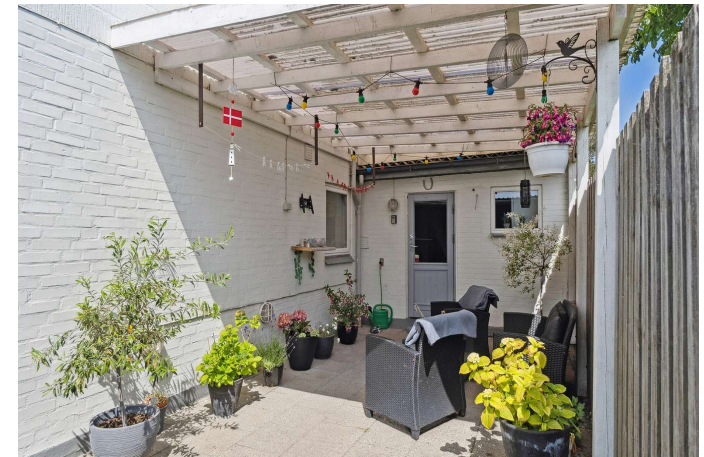
Dato: 26.08.2026



Stue



Terrasse



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen

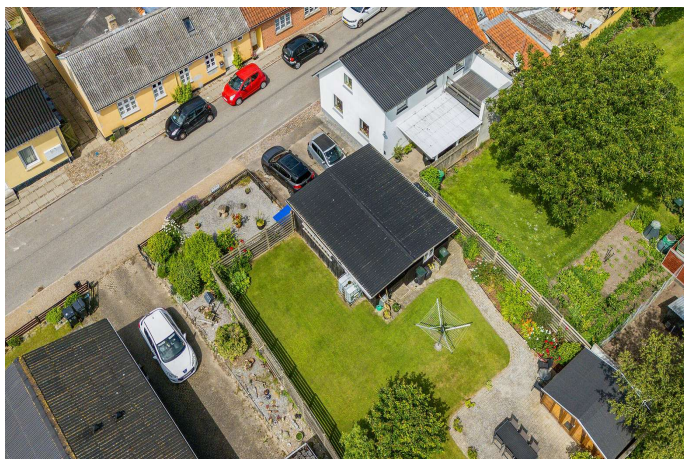


Luftfoto

Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 26.08.2026

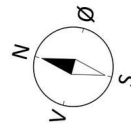


Luftfoto

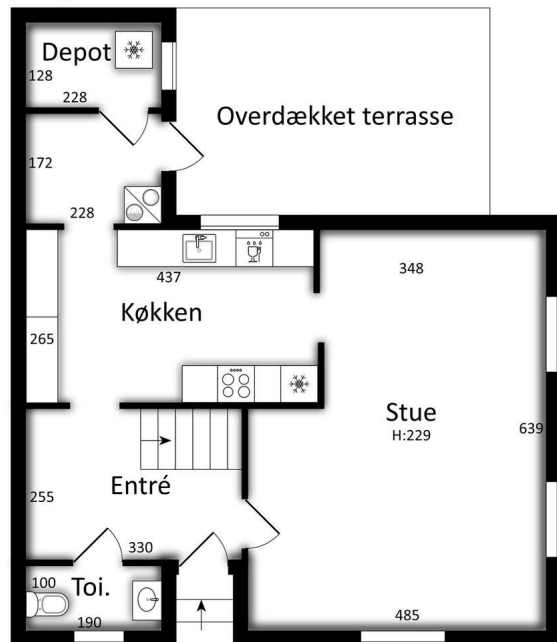
Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

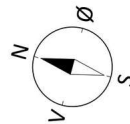
Dato: 26.08.2026



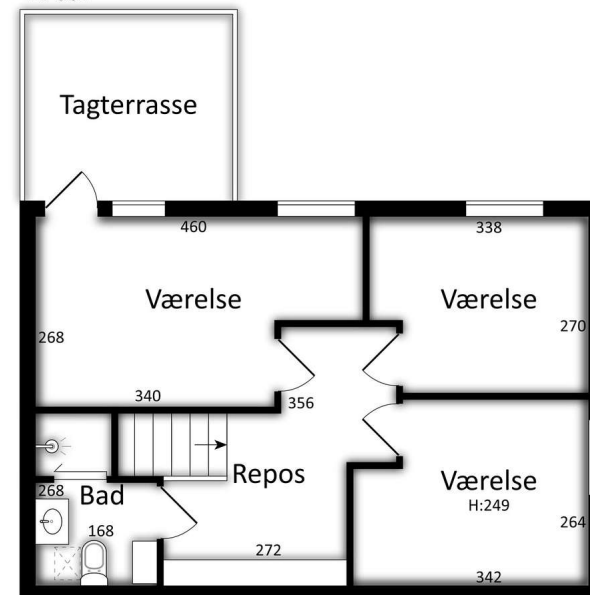
Stueplan



Stueplan



1. sal



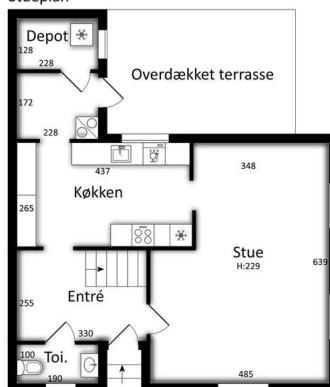
1. sal

Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

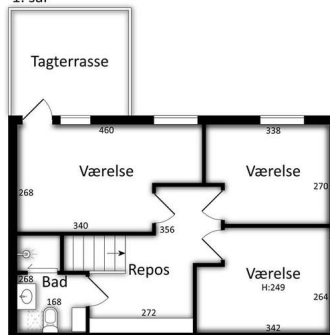
Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 26.08.2026

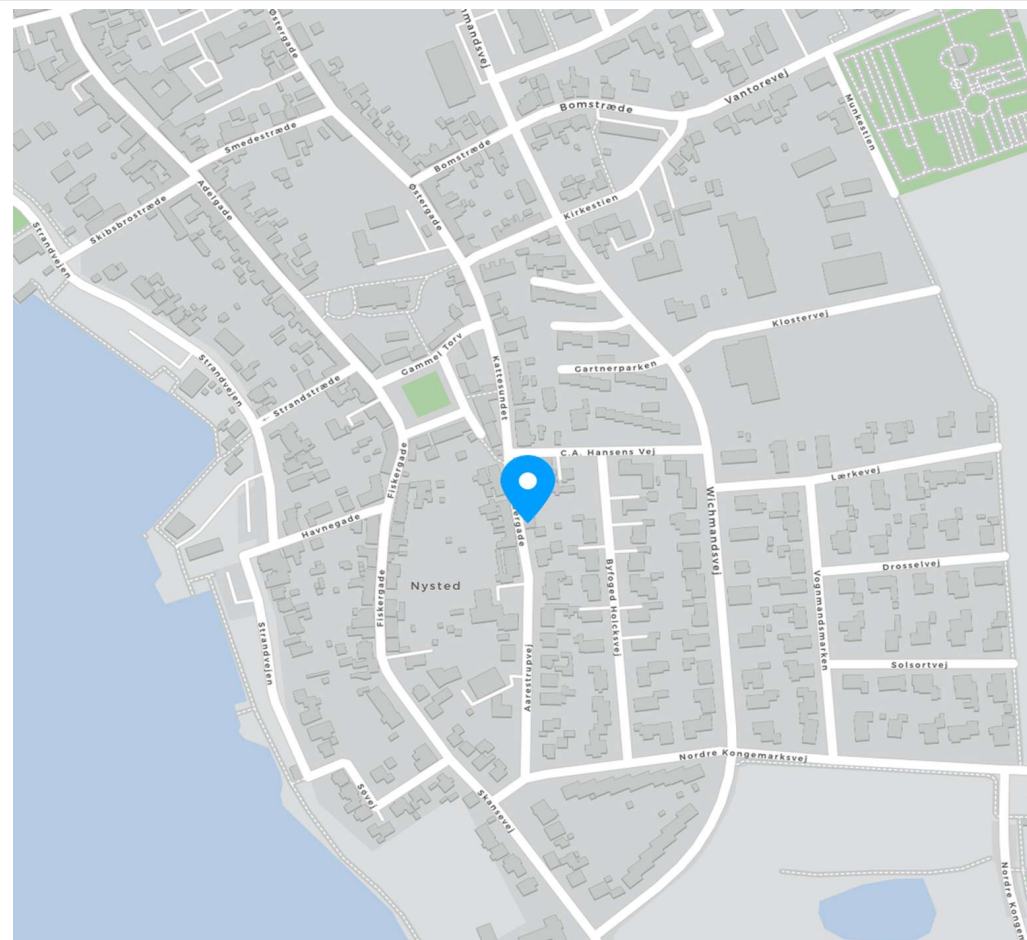
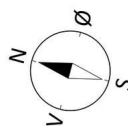
Stueplan



1. sal



Alle plan (1x1)



Dato: 26.08.2026

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

Ejendommen har Bevaringsværdi 7.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 26.08.2026

Adresse: Søndergade 11, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 25063
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 26.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.093	Kontantpris	kr.	765.000
Grundskyld	kr.	1.755	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.493
Rottebekæmpelse	kr.	160	I alt	kr.	778.943
Husforsikring. Anslået	kr.	6.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	13.767		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.242 md. / 50.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.380 md. / 40.556 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 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: Søndergade 11, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 765.000	Sagsnr.: 25063 Ejerudgift/md.: kr. 1.147	Dato: 26.08.2026
<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. 2: hovedstol kr. 553.000	

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



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk