

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 75

4880 Nysted

Pris	3.195.000 kr.
Udbetaling	160.000 kr.
Brutto	17.495 kr.
Netto	13.945 kr.
Ejerudgift (md)	3.363 kr.
Boligareal	318 m ²
Antal plan	3
Kælderareal	15 m ²
Værelser	9
Andre bygninger	12 m ²
Erhvervsareal	1.229 m ²
Grundareal	7.000 m ²
Byggeår	1923/2002
Sagsnummer	25184
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ C

Smuk ejendom med masser af muligheder, nær Holten Strand og 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 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Velkommen til "Skovriddergaarden" - Vantorevej 75.

Søger i en ejendom, hvor mulighederne er mange, og hvor beliggenheden er fantastisk smuk, både nær Holten stand, en familievenlig badestrand med badebro og ca. 3 km til den smukke og stemningsfulde by Nysted, hvor der er havn med kig til Aalholm Slot, gode indkøbsmuligheder og meget mere. Placeringen er super god, hvis i både vil have natur og samtidig være rimeligt centralt i forhold til motorvej, Nykøbing F. Tunelbyggeriet, Sakskøbing og meget mere.

Der vil være mulighed for tilkøb af mere jord, hvis det har interesse til hestefold eller andet.

Der er fine udbygninger/lade m.m., så her er der plads til håndværkeren, opbevaring af campingvogne, loppeting, kreative værksteder og meget andet. Kunne i tænke jer et sted hvor man kan få mulighed for at opnå flexboligtilladelse.

Flot anlagt grund/lille park, hvor der er plads til masser af familiehygge, køb evt. ejendommen til anvendelse som flexbolig, hvor flere venner eller familiemedlemmer kan investerer i et fristed, hvor der er plads til kaja, båd og kreative formål.

Haven har en stor variation af farver og planter og er en fryd for øjet. Flot indkørsel og gårdsplads, som er stenbelagt. Aktivitetsplads, som er både for børn og voksne. God plads til parkering. Flot terrasse med smukt kig over landskabet og meget mere, kom selv og oplev dette.

Stuehuset byder på mange fine detaljer og er indrettet med:

Flot hall med trappe til 1. sal. Smuk opholdsstue med pænt trægulv og med dobbeltdør mod haven. Endnu en skøn opholdsstue/aktivitetsrum med nyere brændeovn. Via 2-delt dør kommer man til stort værelse. Stort køkkenalrum. Fra køkkenalrum er der adgang til flot udestue med smukt kig til haven og omgivelserne, der er fra udestuen adgang til den store stenbelagte terrasse.

Bryggers med egen indgang. Stort flisebadeværelse med gulvvarme, vaskarangement og bruseniche.

Mindre kælder med flisegulv og god hyldeplads og depotrum.

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 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026

Husets 1. sal er udnyttet med:
Der er fra 1. salen kig til havet.
Stort møblerbart repos. Stort badeværelse med 2 vaske, toilet, bruseniche og håndklædetørrer.
Stort værelse. Værelse med adgang til walk-in closet. Yderlig 2 værelser.

Endvidere gode udbygninger, garage, lade, tidligere stald, hønsehus, drivhus m.m. Alt er lige til
at tage i brug.

En smuk liebhaver ejendom, som er anvendelig til mange formål.

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Det smukke stuehus



Ejendommen



Flot indkørsel



Terrasse



Køkken alrum



Køkken

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



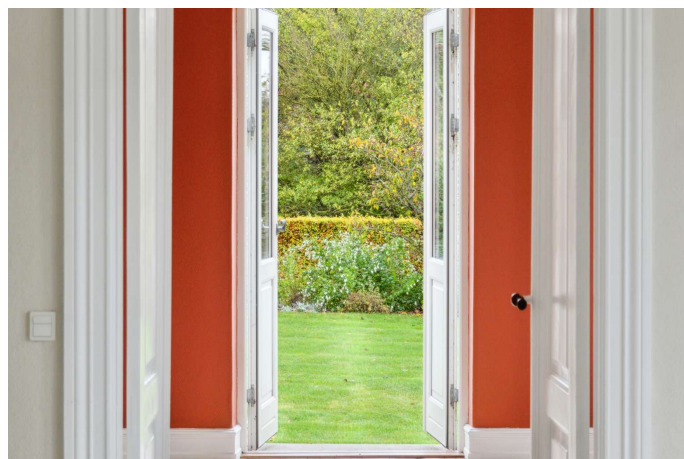
Køkken



Køkken



Køkken alrum



Udgang fra den ene af stuerne



Den ene af de smukke stuer



Den ene af stuerne

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Den ene af stuerne har nyere brændeovn



Stue



Flot udestue



Udestuen har adgang fra køkkenalrum



Værelse



Stuk

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Badeværelse i stueplan



Hall



Hall



Repos



Møblerbart repos



Møblerbart repos

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Aktivitetsplads



Terrasse



Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Flot gårdsplads



Den smukke gårdsplads



Udbygning



Udbygning og del af haven



Stuehuset



Stor parkeringsplads bag ejendommen

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Den ene af de gode udbygninger



Hønsesus



Drivhus



God ladebygning



Fyrrum

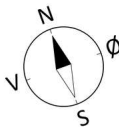
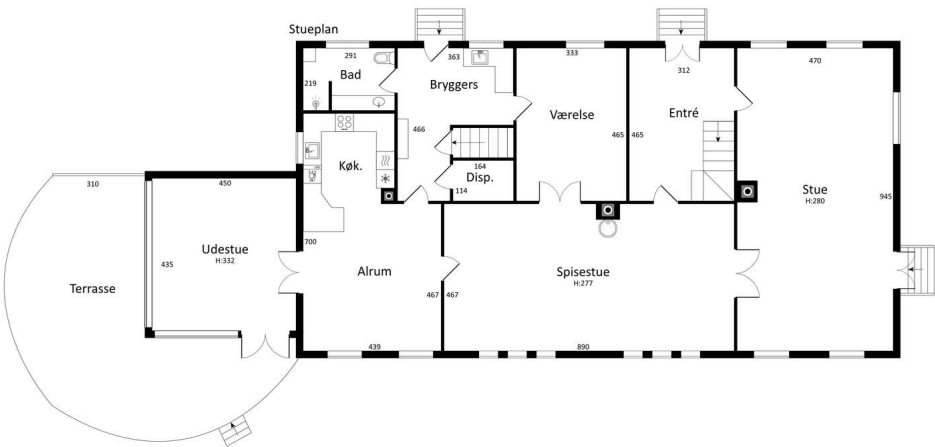
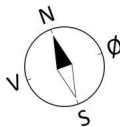


Lade-/garage eller andet

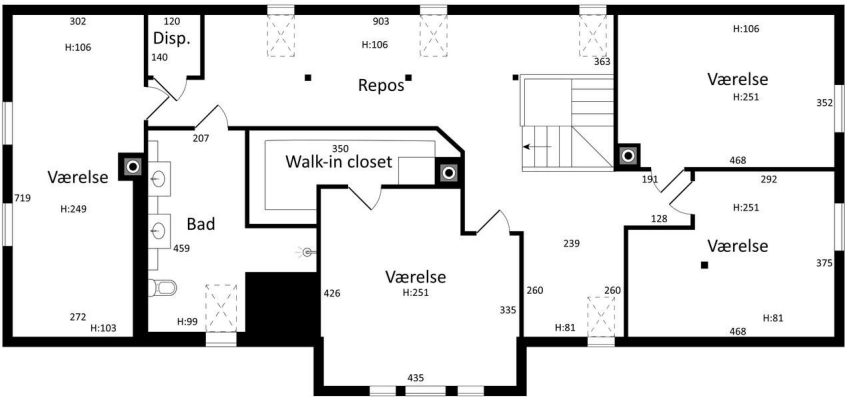
Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



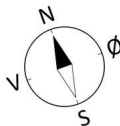
1. sal



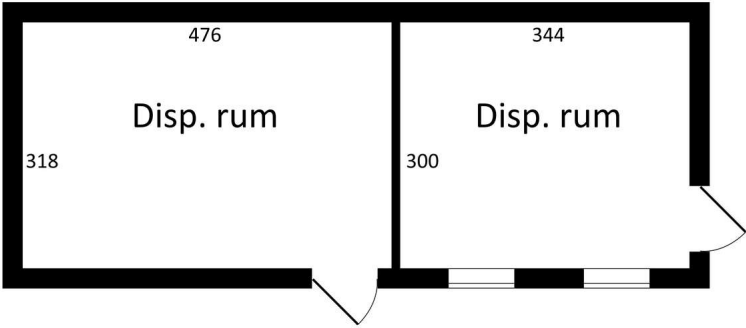
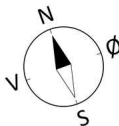
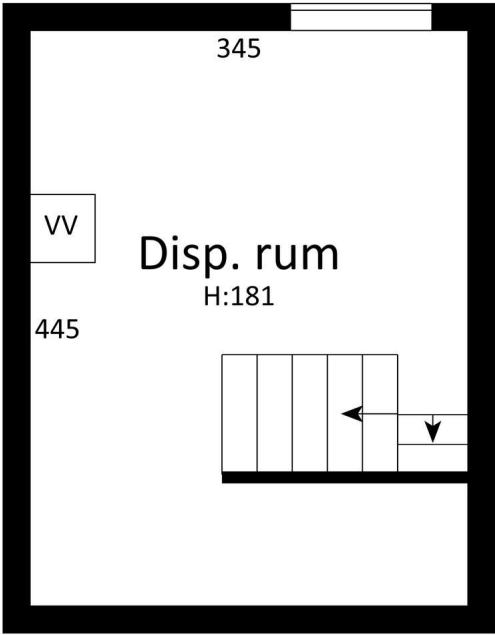
Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



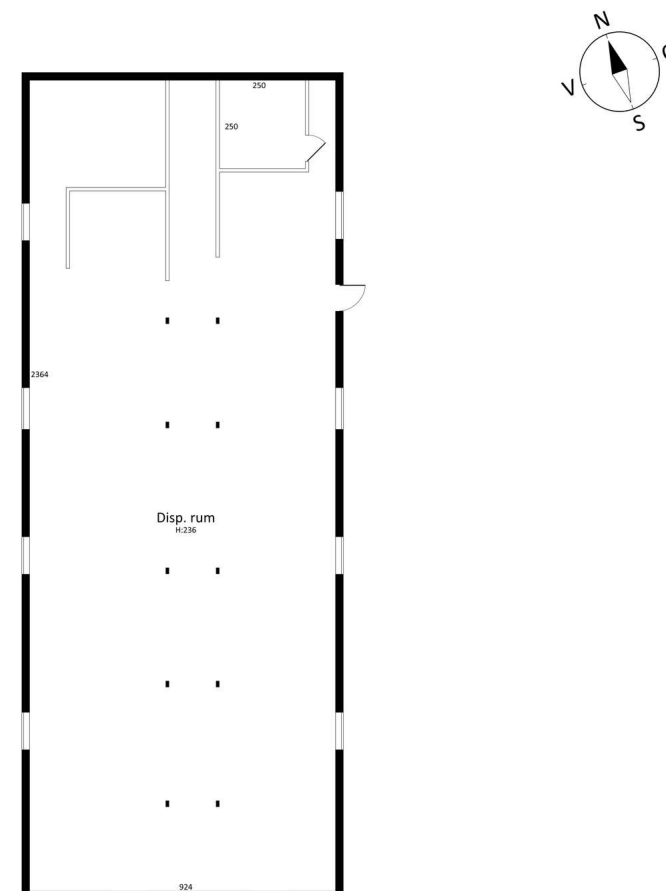
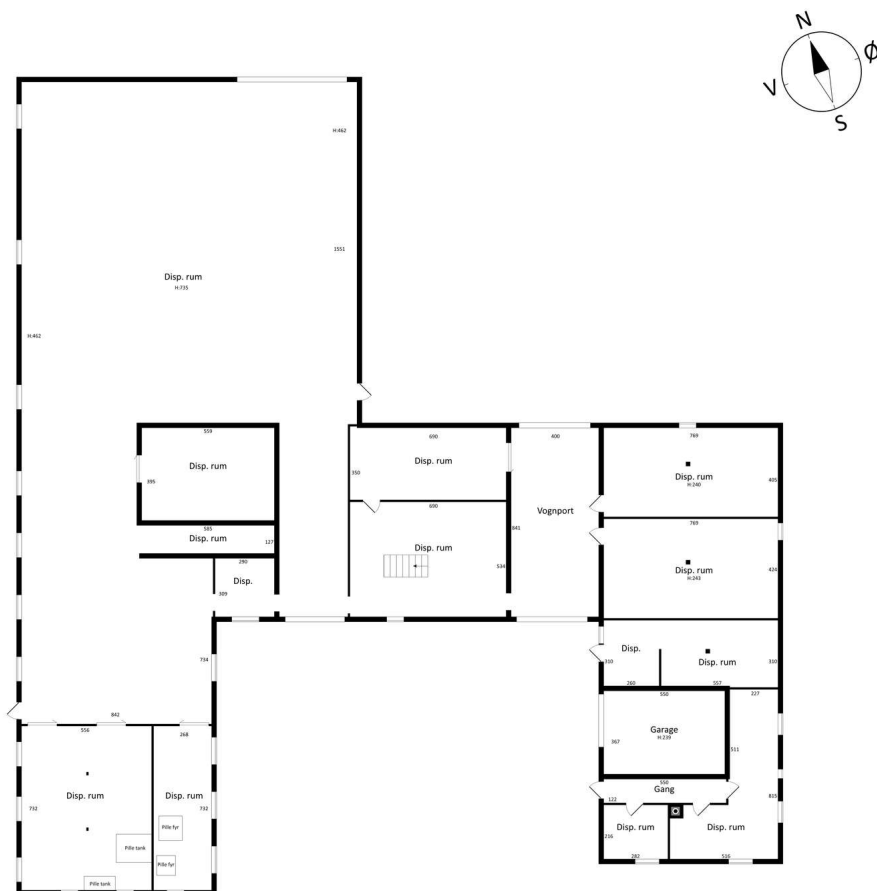
Kælder



Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

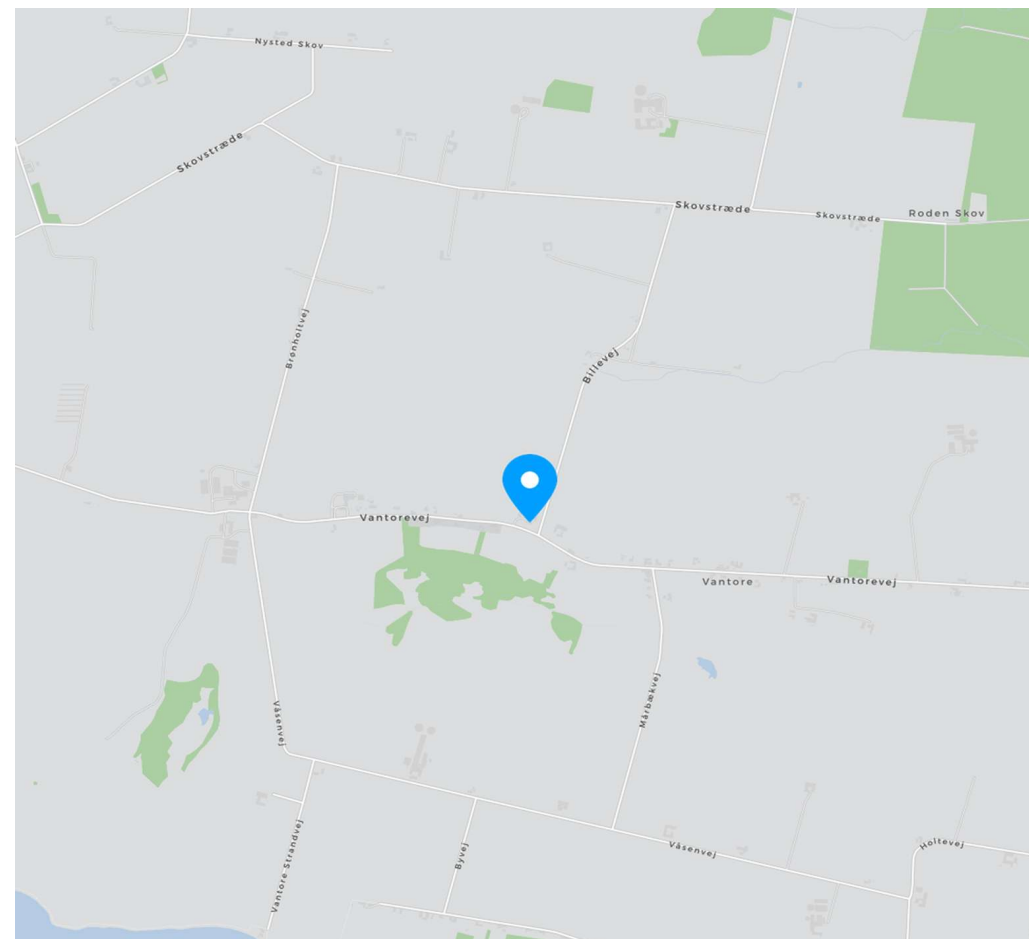
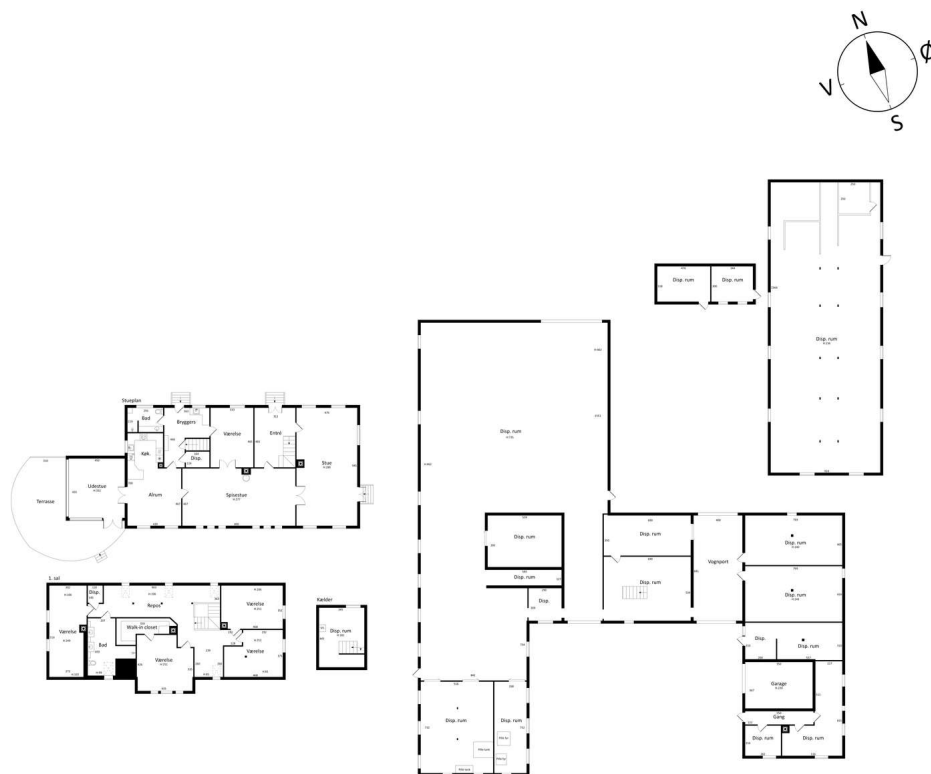
Dato: 31.03.2026



Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026



Dato: 31.03.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr og oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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: Energimærke + C

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted			Sagsnr.: 25184		Dato: 31.03.2026	
Kontantpris: kr. 3.195.000			Ejerudgift/md.: kr. 3.363			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	13.260	Kontantpris	kr.	3.195.000	
Grundskyld	kr.	6.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500	
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	3.228.550	
Rottebekæmpelse	kr.	535	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.			
Husforsikring	kr.	15.440				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	40.353		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.495 md. / 209.945 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.945 md. / 167.345 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: 25.03.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 25184
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 31.03.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

OBS - ANSLÅET VURDERINGER M.M.

Idet ejendommen ikke er udstykket endnu, er ejendomsvurdering, grundskyld og ejendomsskat ANSLÅET.

Grundareal er anslået

Grundareal er anslået, idet en kommende køber kan få mulighed for tilkøb af mere jord, såfremt det er et ønske, og sælger har ikke udstykket grunden endnu.



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 Sydhavsøerne 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