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

Stort hus med masser af nyere udbygninger

Kannikevej 1

4872 Idestrup

Pris	1.795.000 kr.
Udbetaling	90.000 kr.
Brutto	9.811 kr.
Netto	7.819 kr.
Ejerudgift (md)	2.458 kr.
Boligareal	174 m^2
Carport	45 m^2
Udhus	110 m^2
Grundareal	2.827 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1890/2025
Sagsnummer	25299
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C + C

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

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Stort og rummeligt 2-planshus på 174 m2 i gulpudsede mursten med betontagsten og kobbertagrender på hus samt alle udbygninger. Huset er velholdt og fremtræder virkelig pænt. Desuden er der 212 m2 bygninger udover, fordelt på blandt andet, bagbygning til huset, udhuse, værksteder, carporte, drivhuse og en stor udestue. Huset ligger på en 2.827 m2 stor grund med cykelafstand til Idestrup, hvor der er næsten alle faciliteter, som skole, daginstitution, indkøb, sportshal m.m. og et godt foreningsliv. Huset opvarmes med nyere luft-til-vand varmepumpe som er leaset.

Indeholder: Entré/fordelingsgang med trappe til 1. salen og depotrum under trappen. Køkken i træ. Stor vinkelstue med plads til både spise- og opholdsafdeling og udgang til fliseterrasse. Badeværelse med flisegulv, flisevægge, toilet, bruseniche, vask, skabe og klargjort til badekar. Soveværelse med indbyggede skabe.

1.sal: Stor møblerbar repos. Badeværelse med bruseniche, toilet, vask og skabe. 3 gode og rummelige værelser.

Bagbygning på 50 m2 registreret som udhus: Stort bryggers med separat indgang, gulvvarme, vask og masser af skabsplads. Toilet med vask, skab og gulvvarme. Teknikrum. Stort disponibelt rum med flisegulv, pilleovn og udgang til haven.

Udbygningerne er i rigtig god stand og der er blandt andet carport fra år 2000 på 25 m2 med indbygget værksted ligeledes på 25 m2. Over hele denne bygning er der godt loftrum til opbevaring. 2 drivhuse, det ene fra 2018. Fritliggende udestue fra 2017 på 36 m2 som er opvarmet. Endnu et opvarmet værksted på 20 m2 fra 2018 og carport på 20 m2 fra 2019.

2 indkørsler og dejlig have med udsigt over landskabet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Stue

Stue

Spisestue

Køkken

Køkken

Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Badeværelse

Soveværelse

Repos

Soveværelse

Badeværelse

Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Værelse

Entré

Bryggers

Disponibelt rum

Disponibelt rum

Disponibelt rum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Disponibelt rum

Lager

Værksted

Udendørs

Udendørs

Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Udendørs

Udsigt

Udendørs

Udendørs

Set fra haven

Udendørs

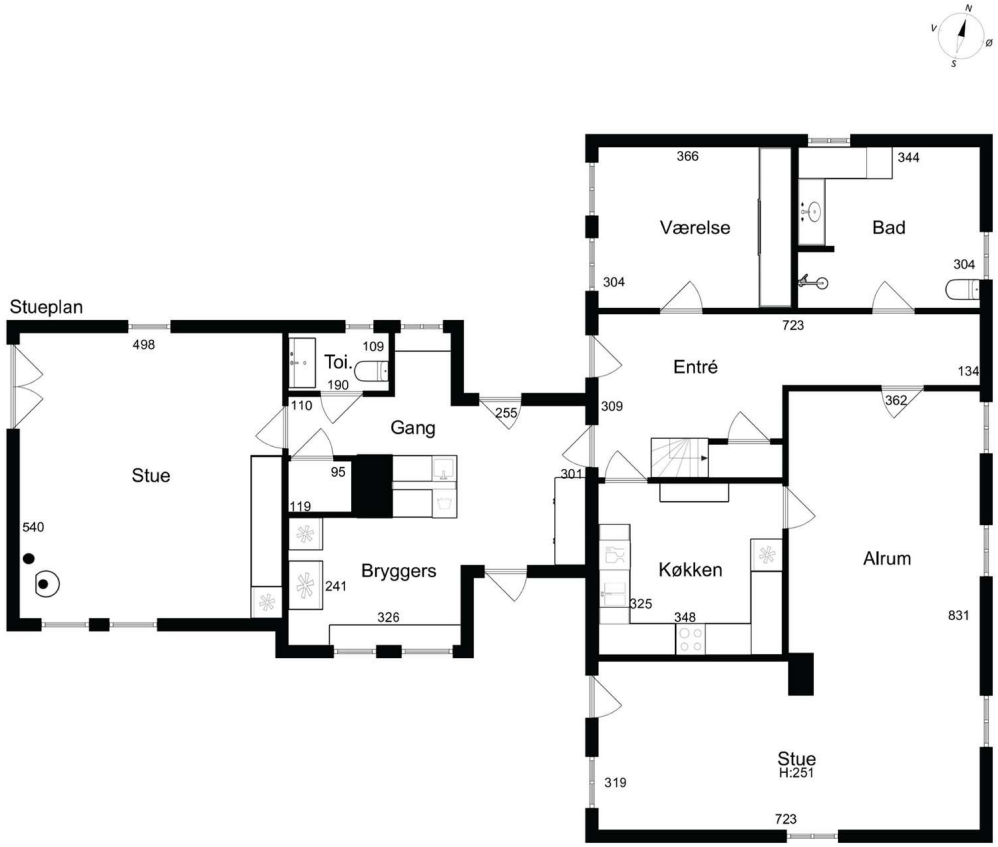
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

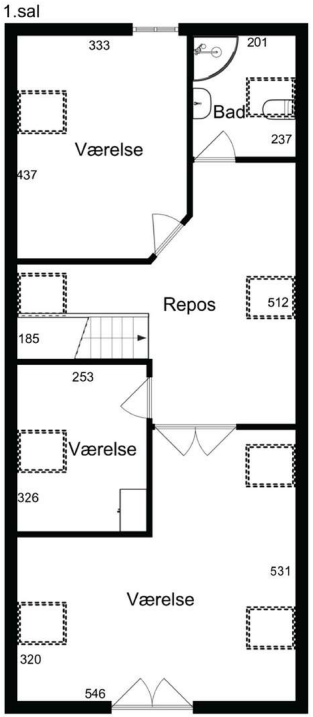
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

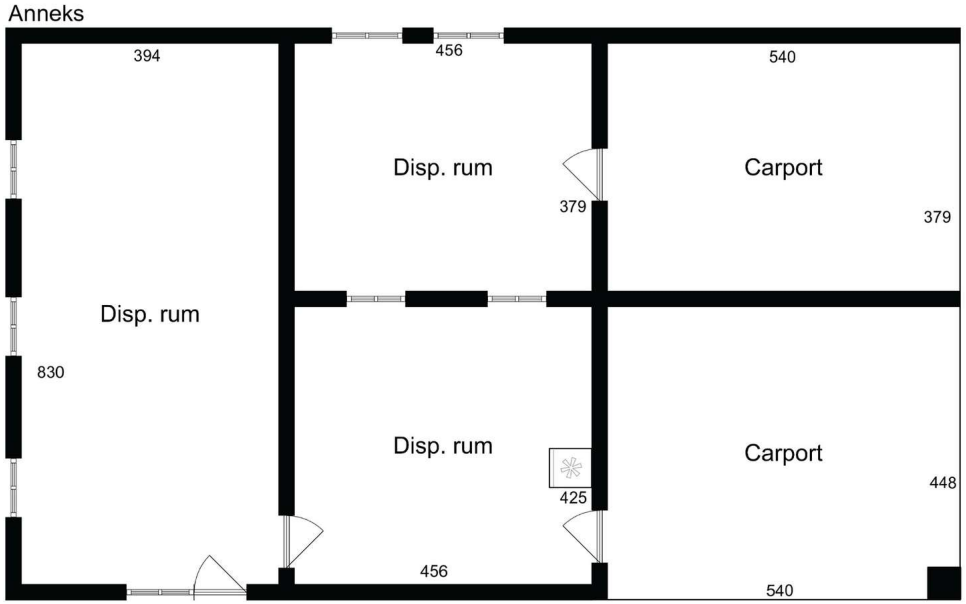
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Anneks

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

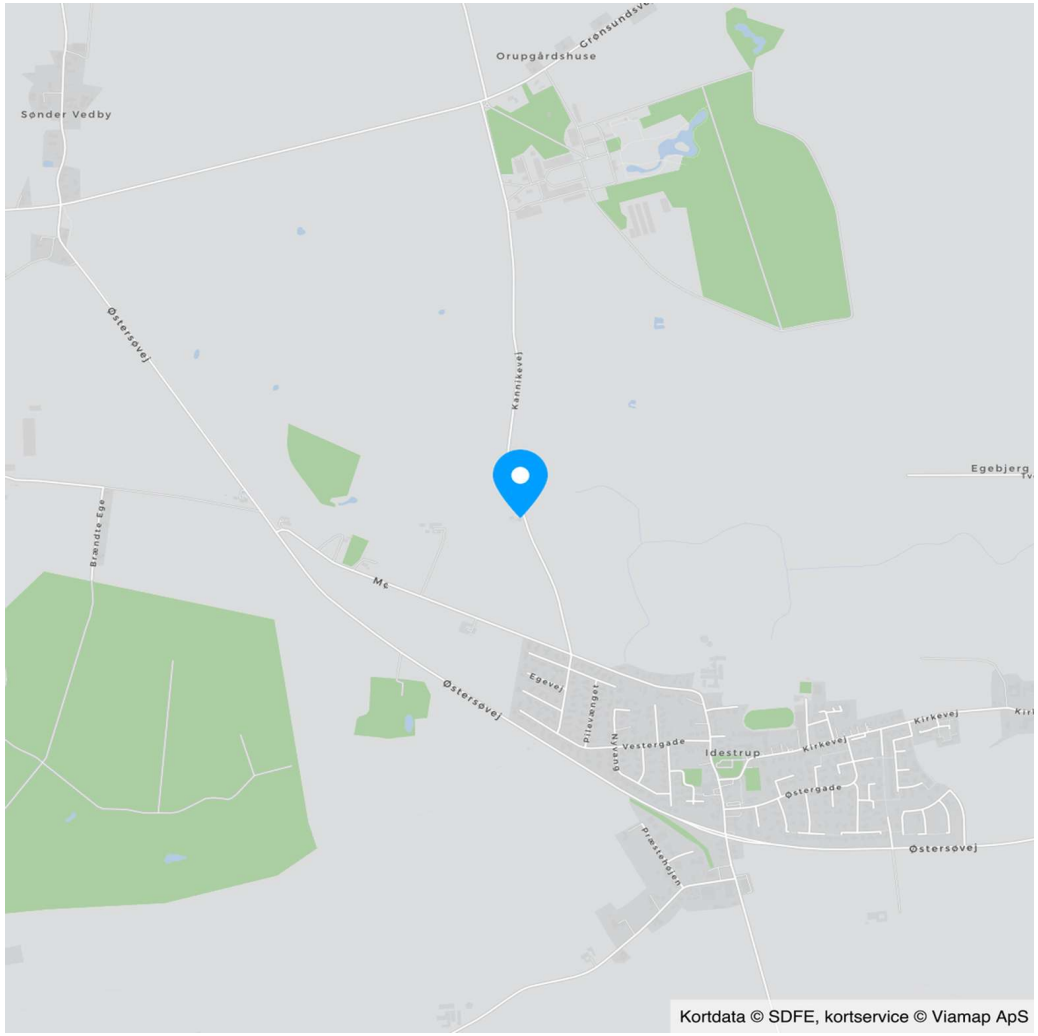
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa, 1 fam.
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	4d Idestrup By, Idestrup
BFE-nr.:	3130977
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1890/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.158.000
Grundværdi:	295.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	926.400
Grundlag for grundskyld:	236.000

Arealer**

Grundareal:	2.827 m^2
Boligareal i alt:	174 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	25 m^2
Udhus:	25 m^2
Drivhus:	12 m^2
Carport:	25 m^2
Udhus:	15 m^2
Drivhus:	9 m^2
Fritliggende udestue:	36 m^2
Udhus:	20 m^2
Carport:	20 m^2
Udhus:	25 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte Bosch, køleskab Wasco, opvaskemaskine Bosch, kogeplade Hisense, ovn Electrolux og pilleovn red.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Aftalen med Best Green har et mindsteforbrug på 13.500 kWh - svarende til kr. 14.175,00 årligt, jf. mail fra Best Green den 04/11-2025.

Sælgers seneste forbrug var på ca. 24.225 KWH.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Påbud fra kommunen om forbedring af rensning af spildevand:
Der henvises til skrivelse fra Guldborgsund Kommune, Forbedring af rensning af spildevand, dog tidligst forår / sommer 2026.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 25299
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.725
Grundskyld	kr.	3.752
Renovation	kr.	3.758
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	292
Leasing af varmepumpe	kr.	6.940
Husforsikring	kr.	9.025
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.492

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	1.818.584

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.

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.811 md. / 117.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.819 md. / 93.829 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: 08.04.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kannikevej 1, 4872 Idestrup Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 25299 Ejerudgift/md.: kr. 2.458	Dato: 21.04.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk