

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



Villa med masser af plads. Meget flot natur.

Langgade 25 4874 Gedser

Pris	415.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.320 kr.
Netto	1.848 kr.
Ejerudgift (md)	1.228 kr.
Boligareal	201 m ²
Carport	34 m ²
Grundareal	690 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1920/1975
Sagsnummer	25406
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ D

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: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 25406
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 24.08.2026



Velkommen til Langgade 25.

Søger du en villa med god plads, og hvor du kan sætte dit eget præg, så kan denne villa måske være noget for dig.

Her får man en beliggenhed nær Sydfalsters smukke natur og flotte sandstrande. Der er mulighed for at handle i den lokale Brugs, og det er nemt at tage færgen til Tyskland. Hyggelige spisesteder m.m. Havn og lystbådehavn er lige i nærheden. Busforbindelse til Nykøbing F.

Villaen har et boligareal på 201 m² og grunden er på 690 m². Grunden er nem og overskuelig og alligevel er der plads til familiehygge.

Husets indretning er bestående af:

Entré, Værelse. Opholdsstue med brændeovn og med udgang til terrassen og haven. Mellemgang med god plads og med udgang til 1. salen. Lyst køkken. Spisestue/alrum. Stort værelse. Baggang med adgang til badeværelse og bryggers.

Førstesalen rummer en stor opholdsstue/også anvendeligt til billiard, bordtennis eller andet. Værelse med god skabsplads.

Endvidere carport og garage.

Ejendommen må anvendes som flexbolig/fritidshus.

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.

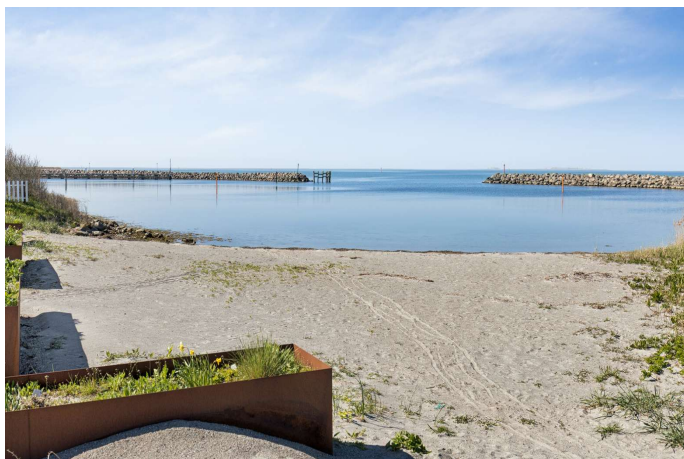
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 25406
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 24.08.2026



Haven

Set fra haven



Stue med brændeovn og udgang til haven



Køkken

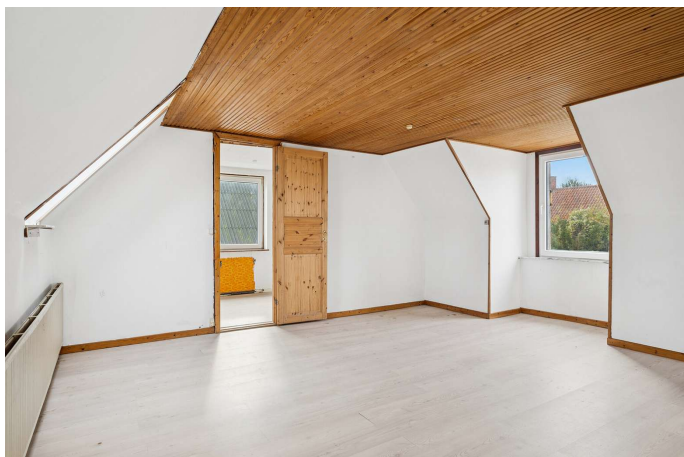


Spisestue/alrum

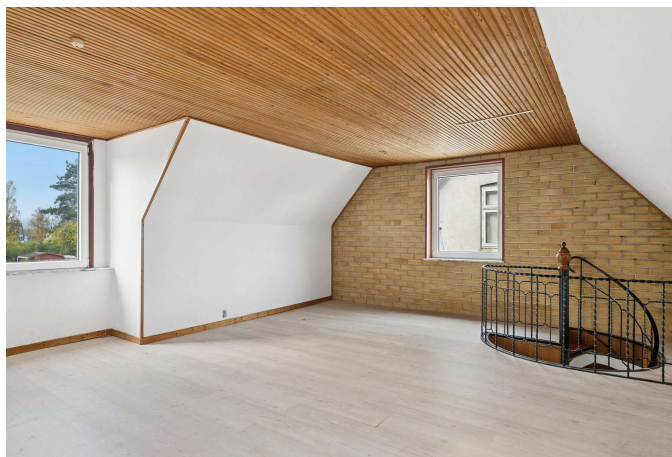
Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 25406
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 24.08.2026



1. sal



Stue/1. sal



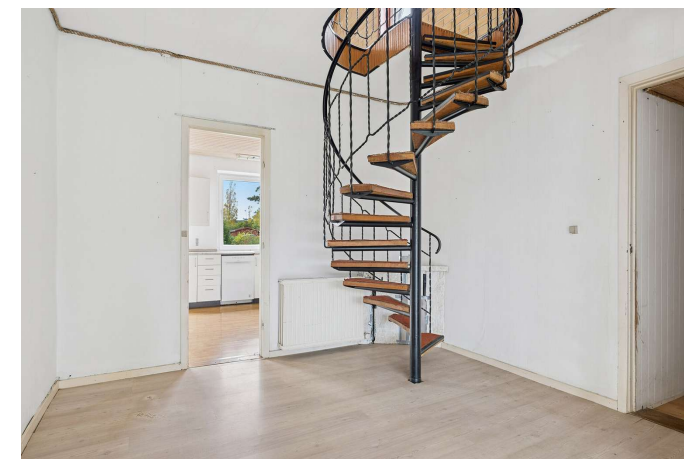
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Mellemgang med trappe til 1. sal

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 25406
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 24.08.2026



Gang



Badeværelse



Bryggers



Set fra vejen

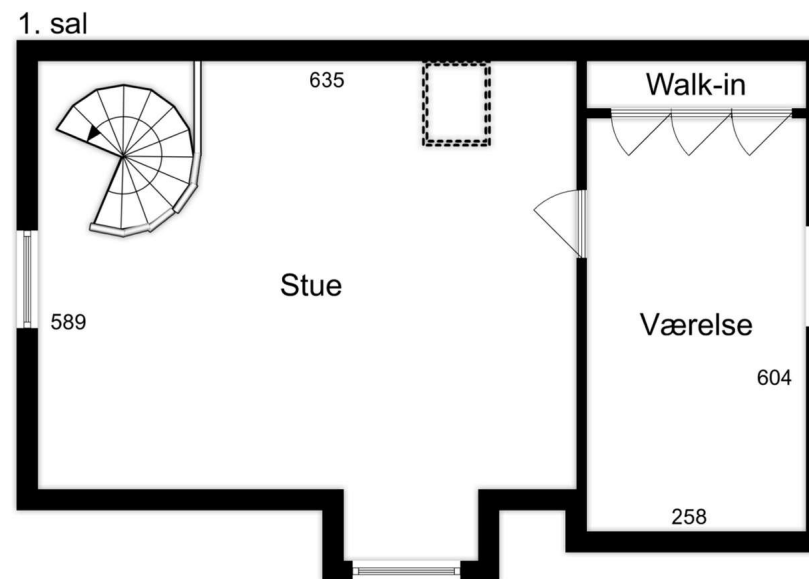
Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 25406
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 24.08.2026



Stueplan



1. sal

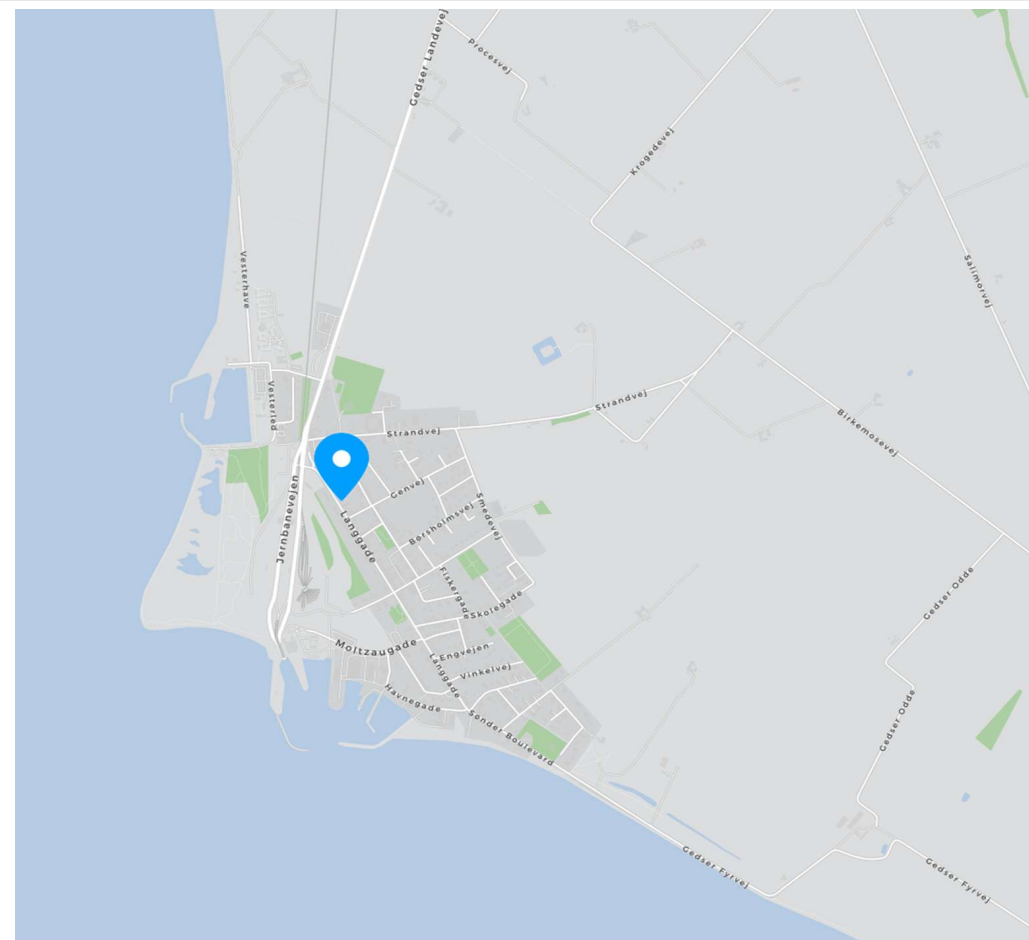
Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 25406
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 24.08.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 24.08.2026

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 24.08.2026

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser			Sagsnr.: 25406		Dato: 24.08.2026	
Kontantpris: kr. 415.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.228			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.497	Kontantpris	kr.	415.000	
Grundskyld	kr.	1.323	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.350	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.418	
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	431.768	
Rottebekæmpelse	kr.	188	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.			
Kystbeskyttelse	kr.	153				
Husforsikring	kr.	5.817				
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.736				

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.320 md. / 27.837 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.848 md. / 22.172 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: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 25406
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 24.08.2026

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