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

Ægte 50'er villa - ideel som Flexbolig, kan bruges som sommerhus eller helårs bolig

Gedser Landevej 71

4874 Gedser

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.848 kr.
Netto	3.065 kr.
Ejerudgift (md)	1.048 kr.
Boligareal	136 m^2
Kælderareal	55 m^2
Garage	24 m^2
Carport	23 m^2
Grundareal	1.432 m^2
Værelser	6
Antal plan	4
Byggeår	1956
Sagsnummer	25414
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ F

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

Kælder består af 4 gode anvendelige rum, samt gang og udgang til haven. Det ene rum er vaskerum med flisebelagt kar, installation til vaskemaskine. De 3 andre rum kan benyttes til eksempelvis opbevaring.

På andet niveau/stueplan er stor entré med indbyggede skabe, køkken med det originale halvtredser teaktræs køkken med skydelåger, mindre stue samt opholdsstue med udgang til hyggelig udestue.

På tredje niveau finder du fordelingsgang med indbyggede skaber med teaktræsskydedøre, badeværelse med terrazzogulv og badekar, 2 gode værelser samt soveværelse med indbyggede skabe og østvendt fransk altan.

På fjerde og sidste niveau har du veludnyttet loftrum samt opholdsstue.

Alt i alt et stort og anvendeligt hus.

Haven er anlagt som natur have med forskellige træer og buske samt blomster, frugttræer og bærbuske. Dette er med til at sikre et rigt dyreliv med bl.a. fugle, egern, pindsvin, guldsmede og meget mere. For at nyde disse herligheder findes der både skygge- og solpladser.

Yderligere har du garage, godt skur og carport.

Der er tæt beplantning samt hegn mod landevejen og der er plantet tuja hæk mod cykelstien i baghaven.

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: Aksel Høst Hansen

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

Gedser er en lille landsby, den sydligste i Danmark, og byder på indkøbsmuligheder, medborgerhus med træningsmuligheder og padelbane.

Naturen i området er optimal da du her har ca. 5 minutters gang til lystbådehavn med direkte adgang til Østersøen samt aktivitetsplads til børn og grillplads. Der er rig mulighed for at gå spændende ture og opleve dyrelivet på tæt hold, på stranden kan man være heldig at opleve forskellige fuglearter og sæler da Rødsand kan ses fra stranden. Der er fra havnen ikke langt til badebro, og området byder på super gode fiskemuligheder.

Der er cykelafstand til sydspidsen som er et fantastisk naturområde med fugletræk, her ligger Gedser fuglestation hvor mange fugleinteresserede mødes.

Cirka 10 minutters kørsel fra boligen har du Bøtø naturpark som er et skønt område med vilde heste og køer. Her er også fugletårn så man kan kigge udover reservatet.

Du har også rig mulighed for skønne ture på diget langs de hvide bedre sandstrande ved Marielyst. Længere nordpå finder du Corselitze som er et fantastisk skovområde med skøn natur som absolut også er et besøg værd.

Hjertelig velkommen til Gedser.

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

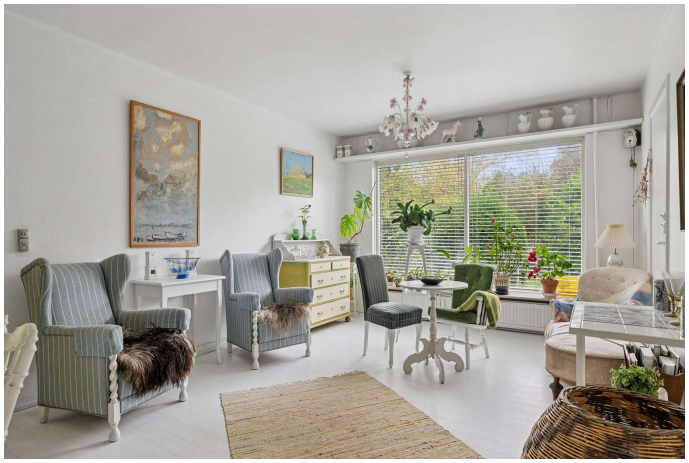
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

Set fra haven



Stue

Stue

Stue på 1. sal

Spisestue

Udestue

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

Køkken

Badeværelse

Soveværelse

Værelse

Værelse

Gang

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

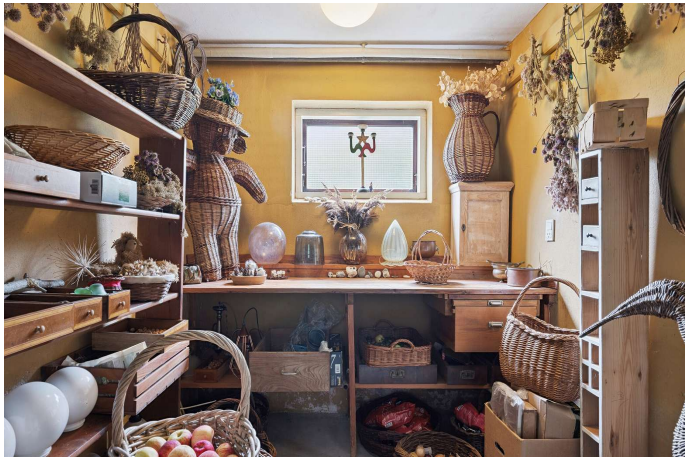
Adresse: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

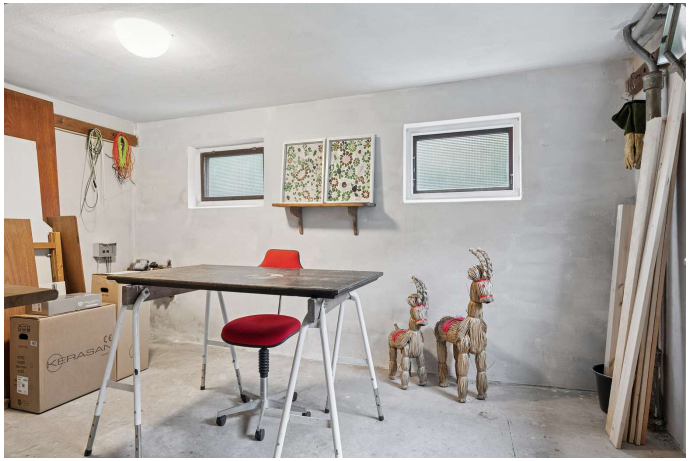
Dato: 07.06.2026

Gang

Rum på 1. sal



Disponibelt rum i kælder



Disponibelt rum i kælder

Indgang

Flot himmel

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

Sommerfugl

Sommerfugl

Humlebi

Sommerfugl

Himmel

Guldsmed

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

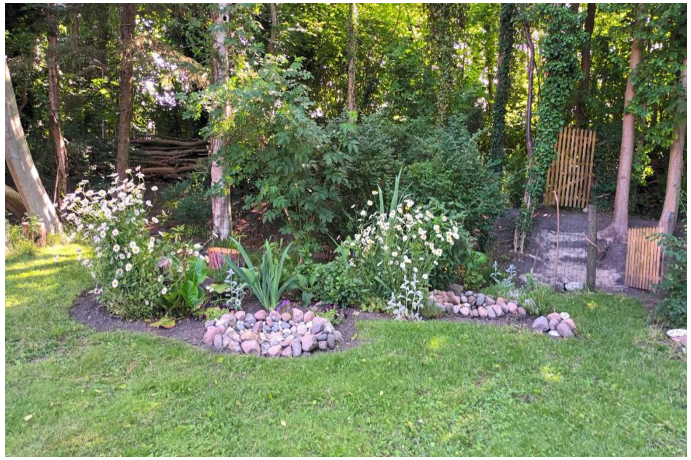
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026



Have

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

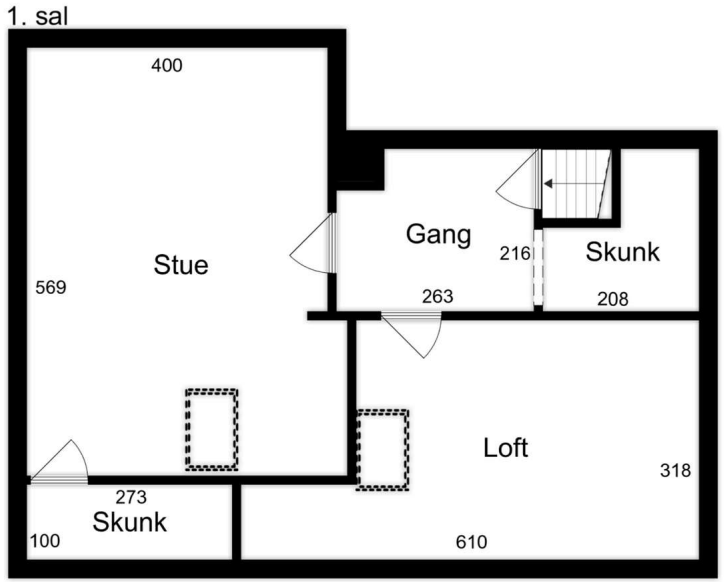
Adresse: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

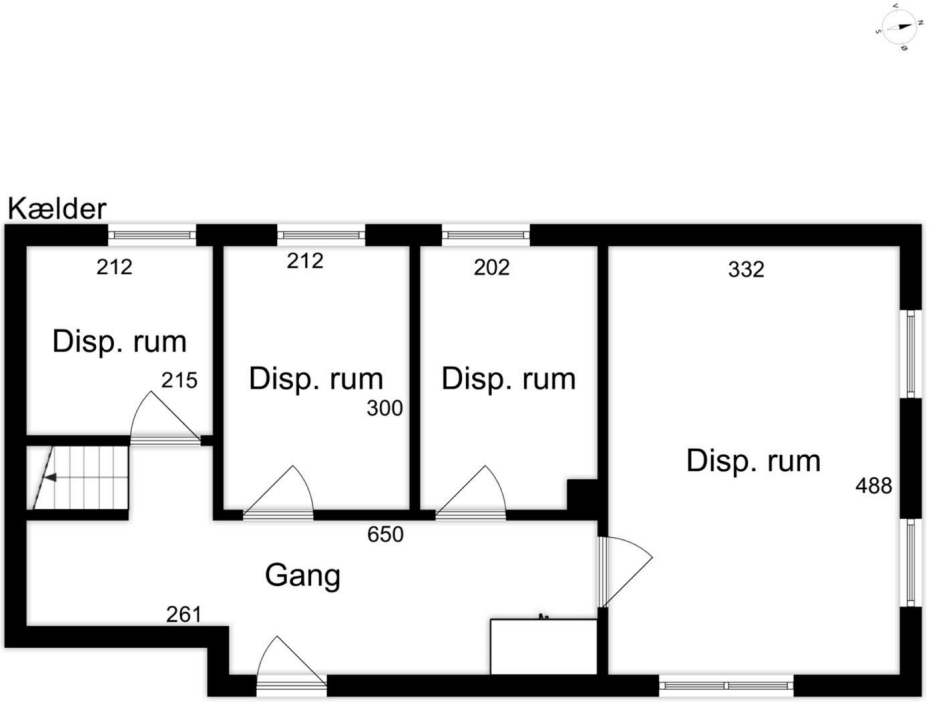
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)

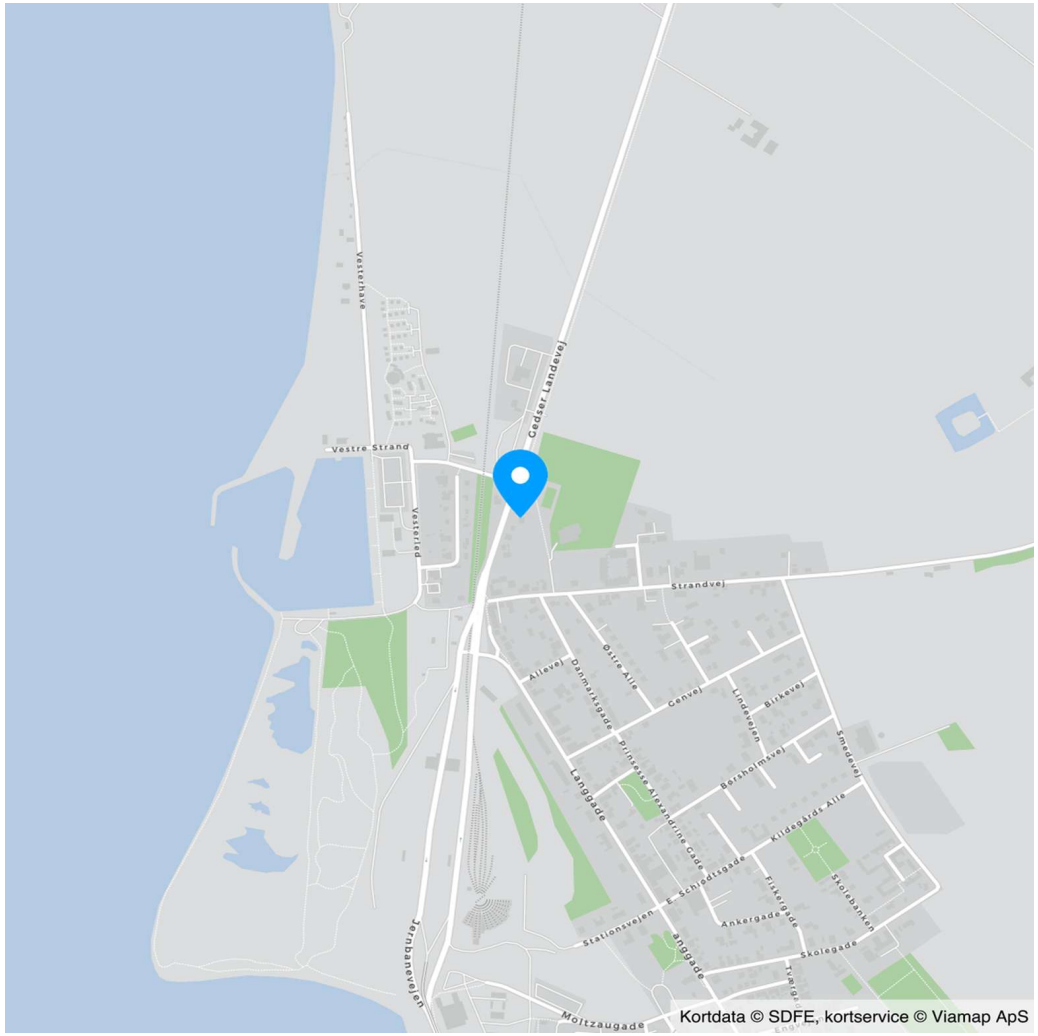
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026



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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	22d Gedesby By, Gedesby
BFE-nr.:	3126528
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	399.000
Grundværdi:	82.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	319.200
Grundlag for grundskyld:	65.600

Arealer**

Grundareal:	1.432 m^2
Boligareal i alt:	136 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	55 m^2
Indbygget udestue el. lign.:	24 m^2
Garage:	24 m^2
Carport:	23 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 18.03.1965 - Dok om dige og om kystbeskyttelsesanlæg, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 16.12.1982 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 3: 23.06.1994 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer

Kommuneplan GEDS BE4 - Blandet bolig og erhverv - Gedser
Lokalplan 159 - Bevarende lokalplan - Gedser by
Lokalplan 159 - Bevarende lokalplan - Gedser by

Tilbehør:

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

Komfur m. ovn: Siemens - Køleskab: Blomberg - Opvaskemaskine: Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.974 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 brand"

Energimærkning: Energimærke + F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 25414
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 07.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.628
Grundskyld	kr.	1.043
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	196
Kystbeskyttelse Gedser og Svinehavesø	kr.	600
Kystbeskyttelse Svinehave Sø	kr.	38
Husforsikring	kr.	5.315
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.578

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
I alt	kr.	709.119

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.848 md. / 46.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.065 md. / 36.779 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: 01.06.2026
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.

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: Gedser Landevej 71, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 695.000	Sagsnr.: 25414 Ejerudgift/md.: kr. 1.048	Dato: 07.06.2026

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

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk