

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



Drømmevilla med værksted og luksuriøse detaljer nær Marielyst

Håndværkervænget 14

4873 Væggerløse

PRIS	3.595.000
UDBETALING	180.000
BRUTTO ESKL. EJERUDGIFT	18.824
NETTO ESKL. EJERUDGIFT	15.169
EJERUDGIFT (MD.)	2.057
BOLIGAREAL	228 m ²
CARPORT	29 m ²
GRUNDAREAL	3.000 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2007
SAGSNUMMER	25424
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	B

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025



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: Lasse Øster Dalsgaard

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

Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer moderne komfort med rummelighed og funktionalitet. Beliggende på udkanten af Væggerløse By, tæt på både Marielyst og Nykøbing F., tilbyder denne ejendom den perfekte balance mellem rolig landidyl og byens bekvemmeligheder. Med et boligareal på hele 228 m², bygget i 2007, er dette hjem ideelt for den store familie eller dem, der blot ønsker masser af plads.

Villaen imponerer fra første øjekast med sine troltekt lofter til kip og gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig atmosfære året rundt. Køkkenet er udstyret med elementer fra Svane køkken og Vola armaturer i badeværelserne understreger det høje kvalitetsniveau. Den børnevenlige afdeling byder på to værelser med hems samt et stort badeværelse - perfekt til familiens yngste medlemmer.

Det åbne køkken/alrum fungerer som husets hjerte med direkte adgang til en sydvendt fliseterrasse, hvor solrige dage kan nydes fuldt ud. Forældreafdelingen er et privat fristed med eget walk-in closet og lækkert badeværelse. En hyggelig stue leder videre til en overdækket terrasse - ideel til afslapning.

Udenfor strækker grunden sig over imponerende 3.000 m², men kræver minimal vedligeholdelse takket være dens nemme indretning. Til ejendommen hører også et stort værksted på 200 kvadratmeter fra år 2000, som inkluderer et nyrenoveret eternittag og beklædning. Her finder du både et værksted/hobbyrum på 80 m² samt garageanlæg på hele 120 m² - perfekt for gør-det-selv-entusiasten eller bilentusiasten.

Værkstedet har været brugt som tømrerværksted, men kan bruges til mange andre formål.

Dette hus skal opleves !

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

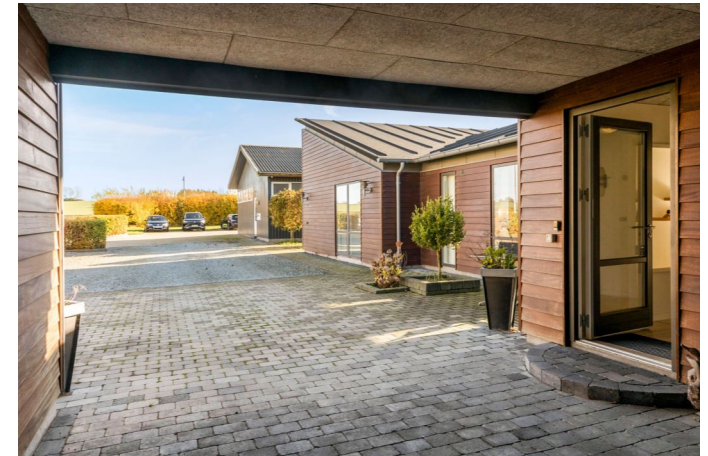
Dato: 10.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025



Køkken



Køkken



Spisekøkken



Spisekøkken



Gang



Værelse med hems

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025



Værelse med hems



Stue



Stue



Stue



Stue



Bryggers / Entré

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025



Soveværelse



Soveværelse med walk-in closet



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Kontor

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025



Garage



Område



Område



Område



Område



Ejendommen

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025



Ejendommen

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

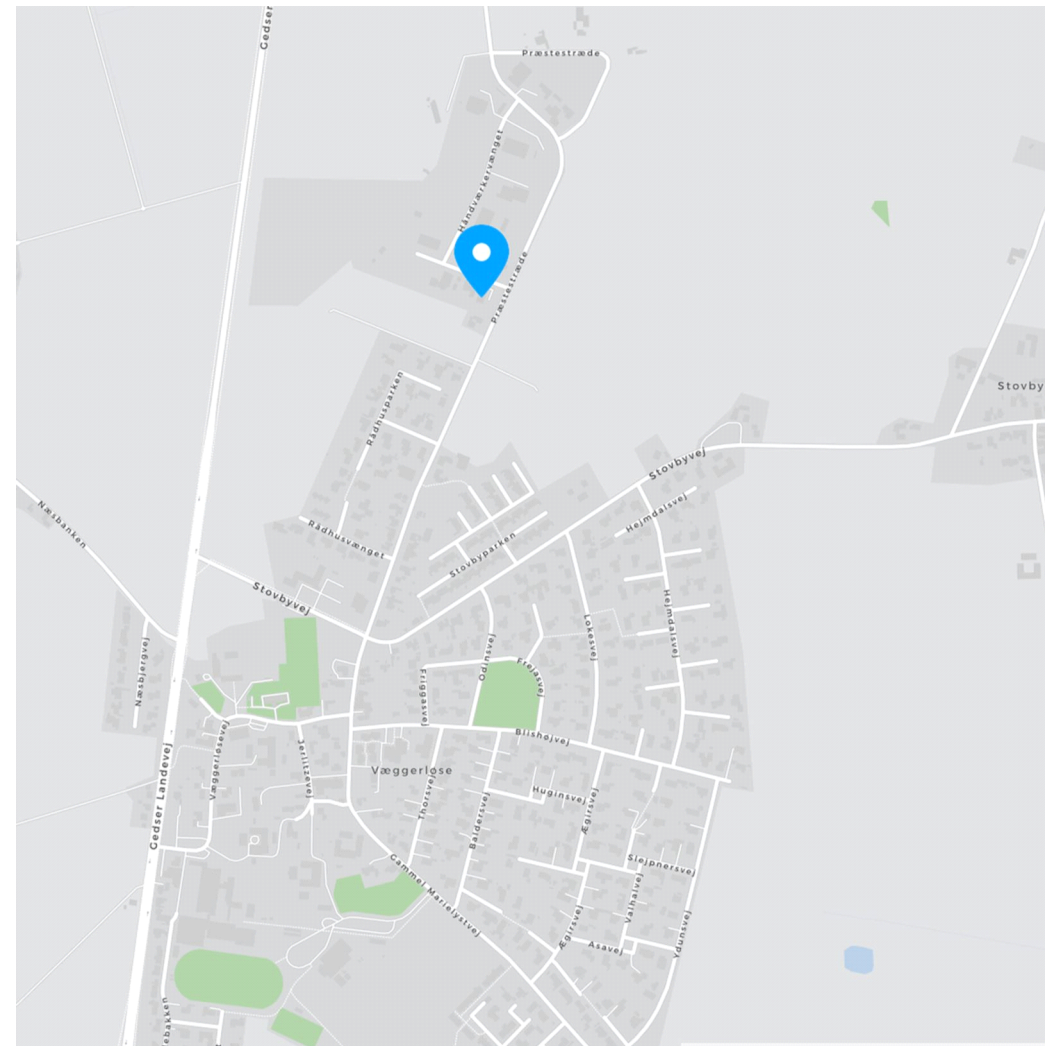
Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og værsted
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1 be Væggerløse By, Væggerløse
BFE-nr.:	3139517
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.376.000 kr.
Grundværdi:	500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.900.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	400.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.000 m ²
Boligareal i alt:	228 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	29 m ²
Erhvervsareal/garage:	200 m ²
Overdækning:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 03.04.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 03.10.2003 - Lokalplan nr 54

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn, kombiovn begge mrk. Siemens, induktionskogeplade mrk. Miele, emhætte mrk. Miele, køleskab og fryseskab mrk. Electrolux, opvaskemaskine mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. AEG, tørretumbler mrk. Asko, aircon mrk. panasonic, centralstøvsuger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

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

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.704 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Aircon
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Energimærket anslår et varmemeforbrug på kr. 18.700 årligt.

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-/årsopgørelsen. 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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.694	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.234
Husforsikring	kr.	4.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	302	I alt	kr.	3.642.434
Ejerudgift i alt 1 år		24.689			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.824 md./ 225.883 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.169 md./ 182.034 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

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: Håndværkervænget 14, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25424
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 10.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	180.385	180.385	185.410	DKK	0,5	104.125	1,75	0,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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



Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider:

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

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

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

