

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



Bangsebrovej 79

4800 Nykøbing F

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	16.357 kr.
Netto	13.037 kr.
Ejerudgift (md)	2.048 kr.
Boligareal	136 m ²
Garage	47 m ²
Carport	12 m ²
Grundareal	2.786 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1877/1997
Sagsnummer	25442
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Unik ejendom i attraktive Nordbyen – gennemført moderniseret villa med sjæl

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: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Denne enestående villa, med rødder helt tilbage til 1877, fremstår i dag som en elegant fusion mellem historisk charme og moderne komfort. Ejendommen er gennem nuværende ejerskab nænsomt og kompromisløst totalmoderniseret med bl.a. nyt tag fra 2015, en smagfuld tilbygning fra 1997 samt en lys og indbydende udestue fra 2002 – alt udført med fokus på kvalitet og funktionalitet.

Boligen tilbyder ideelle rammer for den moderne familie, hvad enten behovet er flere børneværelser, hjemmekontor eller fleksible opholdsrum. Samtidig åbner ejendommen op for mange muligheder med både rummelig garage og funktionelle udearealer.

Beliggenheden i attraktive Nordbyen gør denne ejendom særligt eftertragtet. Her er kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb, og pendleren vil sætte pris på blot 10 minutters kørsel til motorvejen. Samtidig er naturen lige uden for døren med gåafstand til skov, samt nem adgang til centrum og sportsfaciliteter.

Grunden på hele 2.786 m² er stor for området og anlagt med fokus på både æstetik og nem vedligeholdelse. Her får I flere solrige terrasser og hyggelige opholdszoner, perfekt til afslapning og samvær. Ejendommen opvarmes via fjernvarme, hvilket sikrer en økonomisk og stabil varmeøkonomi.

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

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026

Indretningen byder bl.a. på:

Indbydende entré med gulvvarme og integrerede garderobeløsninger. Elegant gæstetoilet ligeledes med gulvvarme. Flere gode værelser, herunder et rummeligt soveværelse samt et fleksibelt kontor med gulvvarme. Lækkert badeværelse i tidløst design med bruseniche og inventar med god opbevaringsplads.

Boligens hjerte er den charmerende stue, hvor originale detaljer, varme trægulve og brændeovn skaber en helt særlig atmosfære. Herfra er der åben forbindelse til det smagfulde køkken, også udført i et tidsløst design, hvor æstetik og funktionalitet går hånd i hånd.

Den skønne udestue på 33 m² fremstår lys og luftig med loft til kip, gulvvarme og ovenlysvinduer – og med sin åbne karakter opleves den næsten som at have naturen helt ind i boligen. Her skabes en unik overgang mellem inde og ude og et oplagt samlingspunkt året rundt.

En hyggelig hems tilføjer ekstra anvendelsesmuligheder – perfekt til både leg, afslapning eller kreative formål.

Derudover et særdeles funktionelt bryggers med egen indgang, gode arbejdsfaciliteter og rigelig skabsplads – suppleret af praktisk walk-in opbevaring, som giver optimale muligheder for organisering.

Til ejendommen hører desuden en stor garage på 47 m² samt carport. Garagen er velisoleret og med opvarmningsmulighed, hvilket gør den særdeles anvendelig – ikke blot til parkering, men også som hobbyrum, værksted eller til sociale arrangementer.

En sjældent udbudt kvalitetsvilla i Nordbyen, hvor historie, moderne komfort og attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Stue



Køkken



Badeværelse



Udestue



Udestue



Udestue

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Køkken



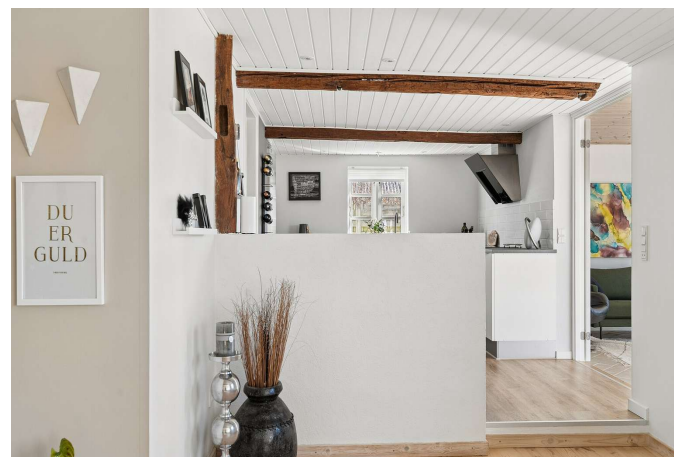
Bryggers



Bryggers



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Indendørs



Soveværelse



Værelse



Fordelingsgang



Hems

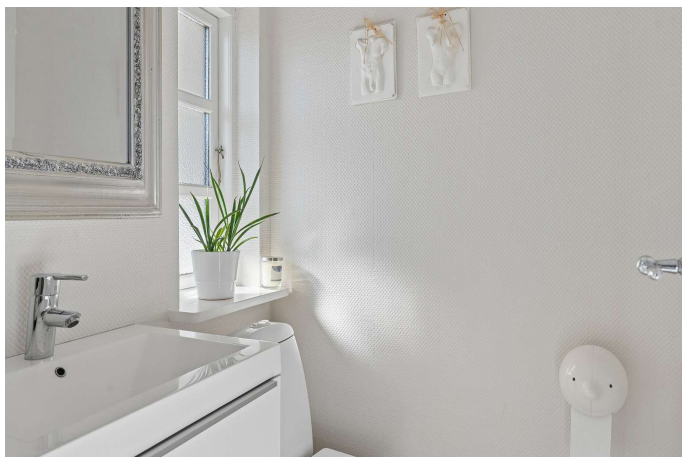


Hems

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



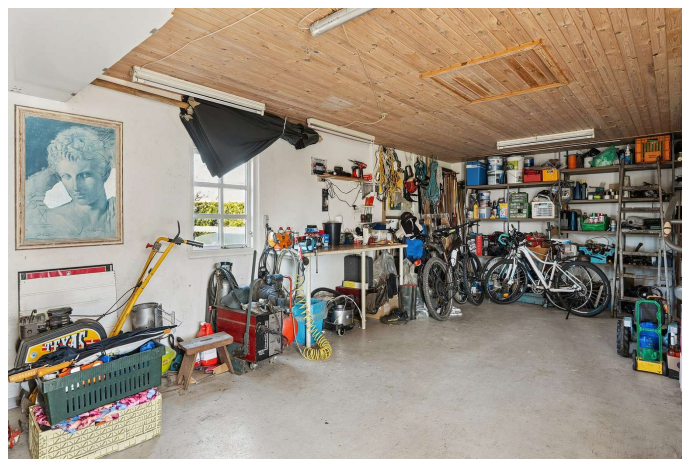
Toilet



Entré



Kontor



Garage



Luftfoto



Luftfoto

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: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Udendørs



Udendørs



Terrasse



Udendørs



Terrasse



Udendørs

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Terrasse



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

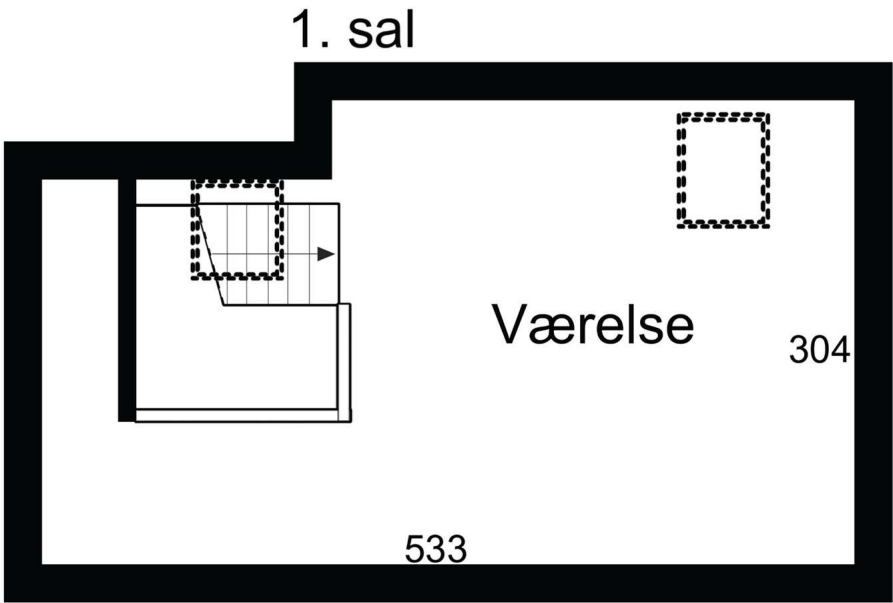
Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Stueplan

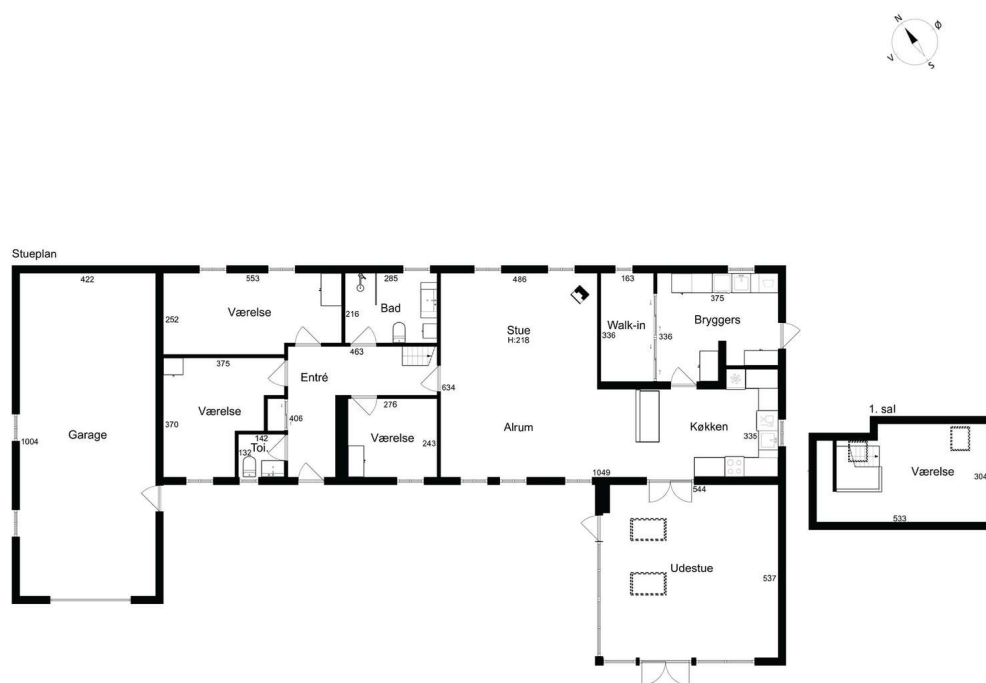


1. sal

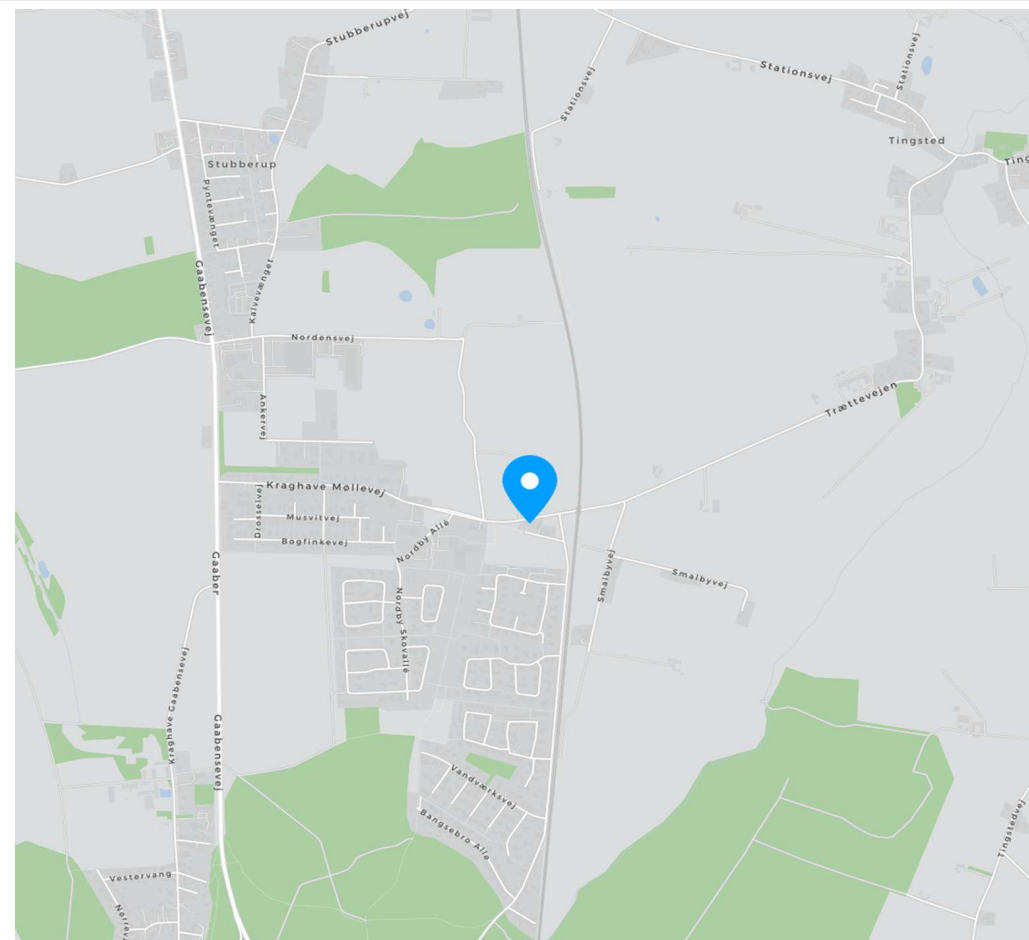
Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026

Ejendomsdata*: Ejendommen Ejendomstype: Villa Må benyttes til: Villa, 1 fam. Kommune: Guldborgsund Matr.nr.: 10n Øverup By, Tingsted m.fl. BFE-nr.: 3123294 Zonestatus: Landzone Vej: Privat fællesvej Opført/ombygget år: 1877/1997			Arealer** Grundareal: 2.786 m ² - heraf vej 1.043 m ² Boligareal i alt: 136 m ² Øvrige arealer: Indbygget udestue el. lign.: 33 m ² Garage: 47 m ² Carport: 12 m ²			Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger: Servitutter - Nr. 1: 21.11.1975 - Dok om oversigt mv, Vedr 7A Planer Kommuneplan NYKF B38 - Boligområde - Nordbyen Anvendelsesbegrænsninger Ejendommen har bevaringsværdi 7.		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr. 2024 Ejendomsværdi: 1.612.000 Grundværdi: 645.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.289.600 Grundlag for grundskyld: 516.000			** 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): , Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje, Induktion), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Siemens)								
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.								
						Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.		

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.819 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment 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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F			Sagsnr.: 25442		Dato: 17.07.2026	
Kontantpris: kr. 2.995.000			Ejerudgift/md.: kr. 2.048			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	6.577	Kontantpris	kr.	2.995.000	
Grundskyld	kr.	8.204	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583	
Rottebekæmpelse	kr.	251	I alt	kr.	3.024.433	
Husforsikring	kr.	4.789	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.			
skorstensfejning, anslået	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	24.579		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.357 md. / 196.281 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.037 md. / 156.448 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 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.

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 25442
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 17.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.078.000

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 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