

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	16.296 kr.
Netto	12.988 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	

Unikt hus i Nordbyen - stor have - indflytningsklart - 169 m2 bebygget areal

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: 04.06.2026



Velkommen til Bangsebrovej 79.

En villa der helt oprindeligt er tilbage fra 1877, men i nuværende ejers ejertid er blevet totalmoderniseret med bl.a. tag fra 2015, tilbygning fra 1997, udestue fra 2002, køkken, bad m.m. Der er plads til børnefamilien eller hjemmekontor, stor garage eller masser andre muligheder.

Ejendommen er særdeles velegnet til børnefamilien, da ejendommen er tæt på både skole, børnehave, vuggestue og indkøb. 10 min. til motorvejen hvis man arbejder nord-på, gåafstand til skoven, kort afstand til centrum, sportsfaciliteter m.m.

Villaen er beliggende på en særdeles stor grund for området med hele 2.786 m² grund, som er gjort nemt at holde, og hvor der er masser af plads til alle familiens udendørs aktiviteter. Flere hyggelige terrasser og gode spots til at nyde solen. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Huset indeholder: Entré med delvis gulvvarme, flisegulv og indbyggede skabe. Gæstetoilet med gulvvarme, flisegulv og vask med skuffer. Børne-/gæsteværelse. Stort soveværelse. Kontor med flisegulv og gulvvarme. Pænt og nydeligt badeværelse med gulvvarme, flisegulv, bruseniche, toilet og vask med skuffer. Hyggelig hems med mange forskellige anvendelsesmuligheder. Stue med charmerende originale detaljer, trægulv og brændeovn. Nettoline køkken i åben forbindelse til stuen. Bryggers med delvis gulvvarme, egen indgang, stik til vaskemaskine og tørretumbler, vask, flisegulv, masser af skabe og walk-in. Lys og lækker udestue på 33 m² med loft til kip, gulvvarme og ovenlysvinduer.

Desuden stor garage på 47 m² samt carport.

Ring og hør nærmere hvis det lyder som noget for dig.

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: 04.06.2026



Udestue



Udestue



Udestue



Køkken



Køkken



Bryggers

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: 04.06.2026



Bryggers



Stue



Stue



Stue



Indendørs



Stue

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

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

Dato: 04.06.2026



Badeværelse



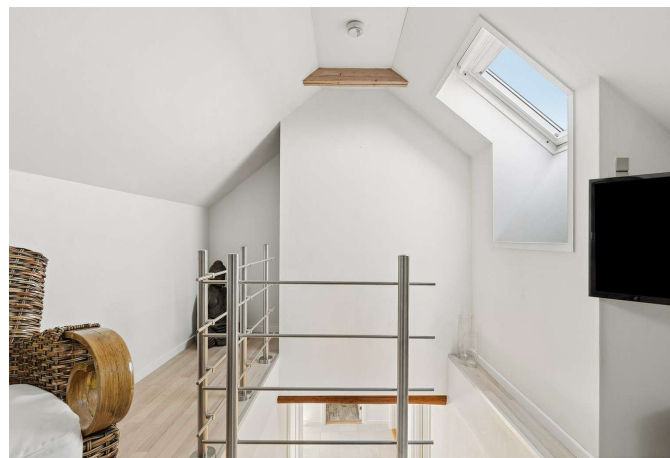
Soveværelse



Værelse



Fordelingsgang



Hems

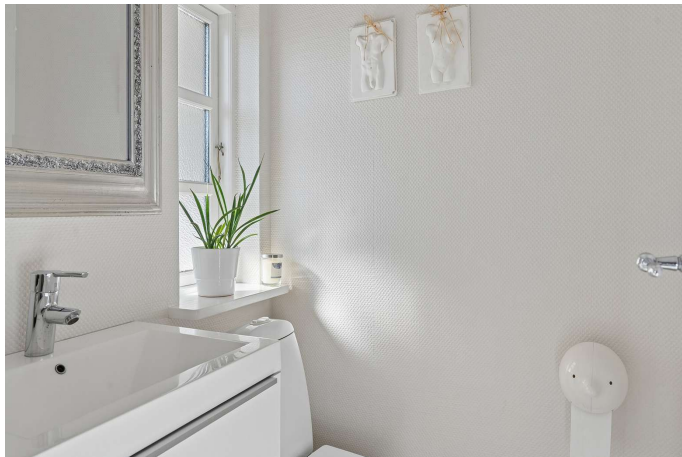


Hems

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

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

Dato: 04.06.2026



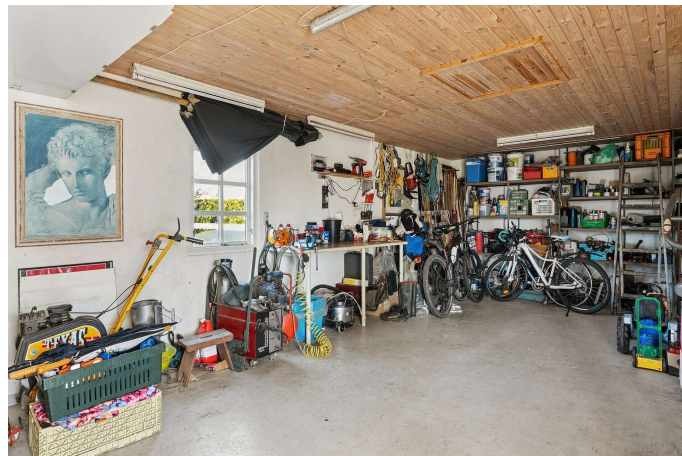
Toilet



Entré



Kontor



Garage



Luftfoto



Luftfoto

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

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

Dato: 04.06.2026



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: 04.06.2026



Terrasse



Set fra haven



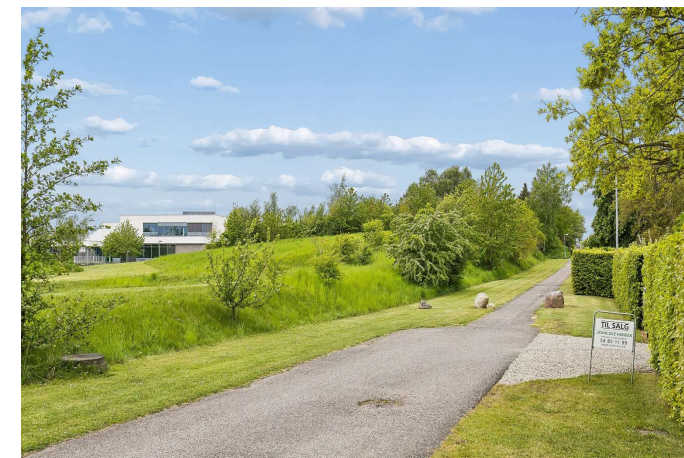
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

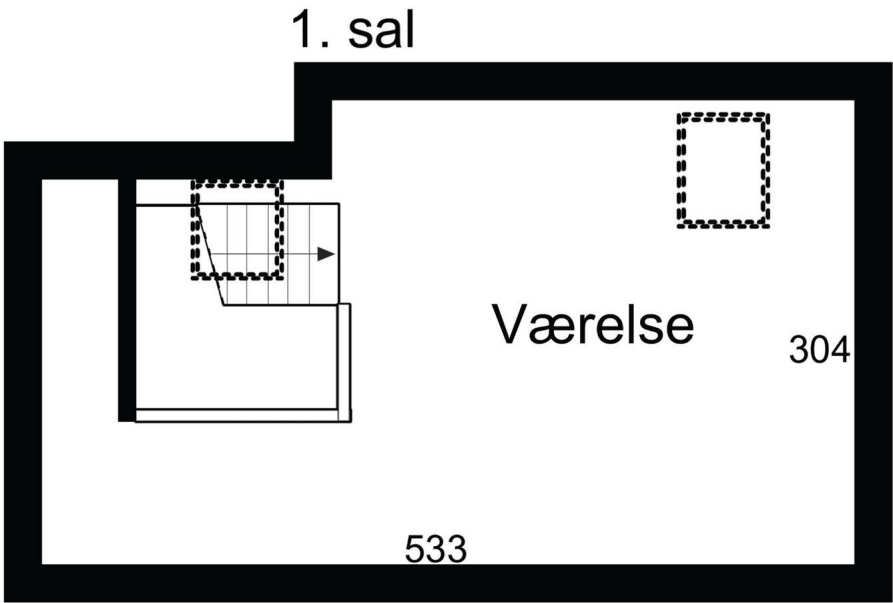
Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 04.06.2026



Stueplan

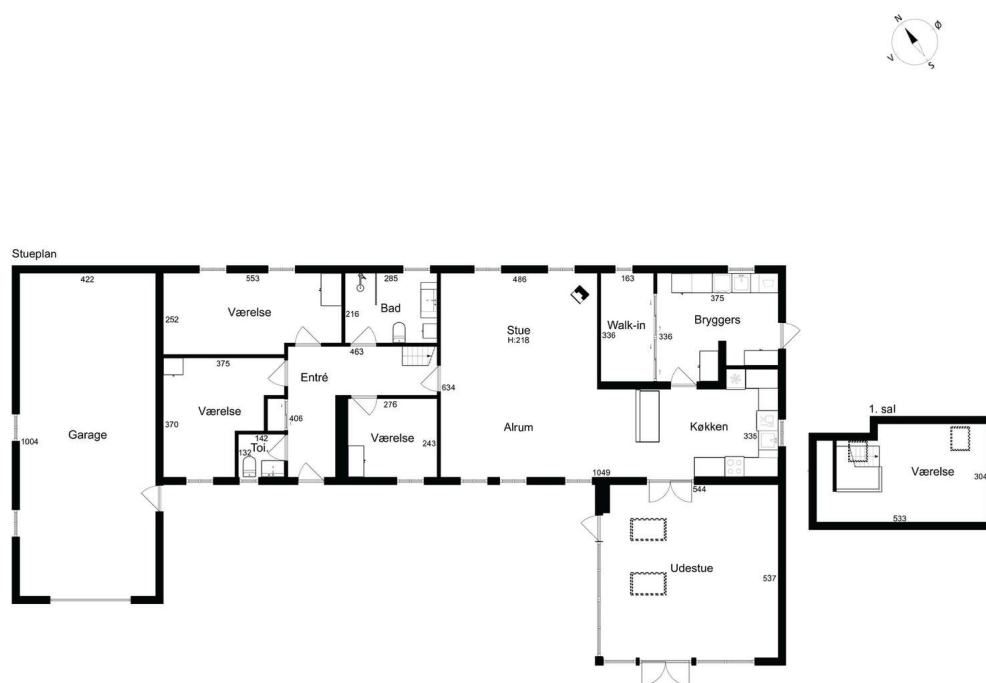


1. sal

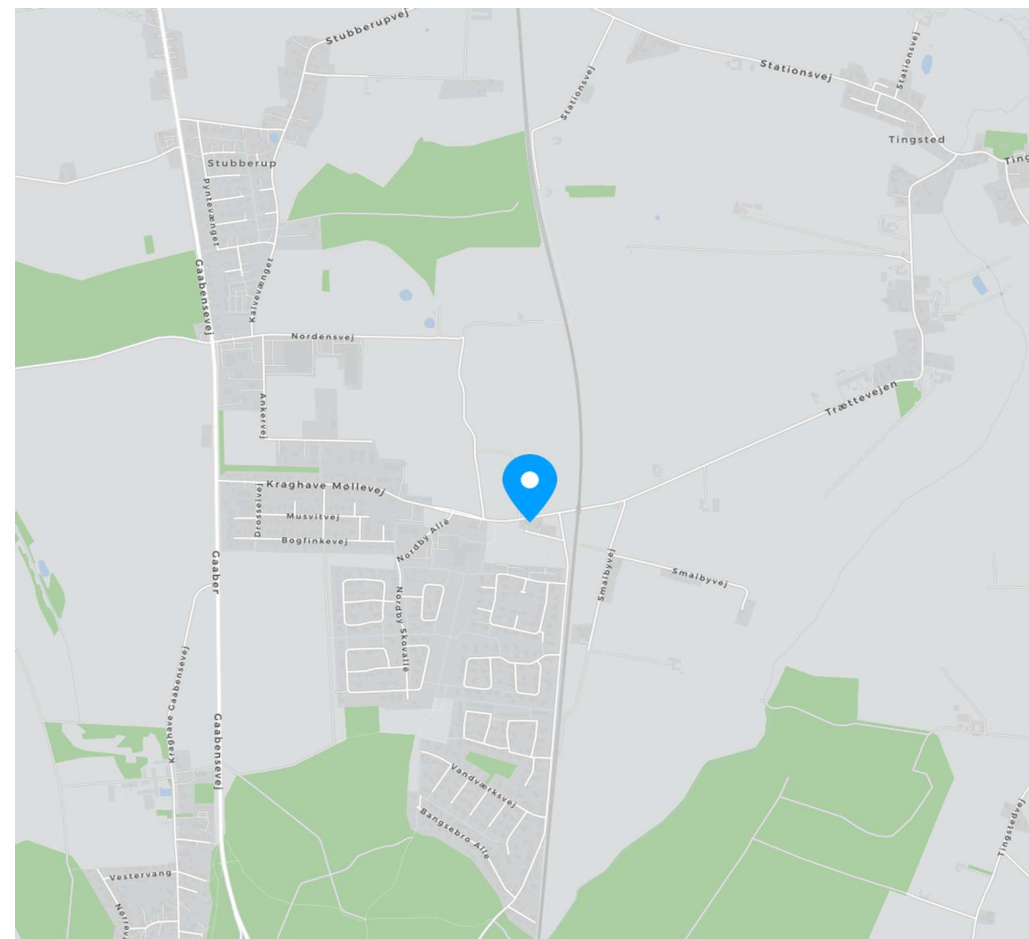
Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 04.06.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 04.06.2026

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

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

Dato: 04.06.2026

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
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 04.06.2026

<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 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.988 md. / 155.862 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.

Adresse: Bangsebrovej 79, Bangsebro, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 25442 Ejerudgift/md.: kr. 2.048	Dato: 04.06.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 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



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk