

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



Hus med nyere tag - mulighed for udstykning af selvstændig grund

Hasseløvej 7, Hasselø

4873 Væggerløse

PRIS	1.195.000
UDBETALING	60.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.600
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.340
EJERUDGIFT (MD.)	2.165
BOLIGAREAL	138 m ²
GARAGE	11 m ²
UDHUS	35 m ²
GRUNDAREAL	1.283 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	25062
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	D

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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne hus tæt på Nykøbing, men samtidig i et område hvor du er ca. 50 meter fra vandet og ligger tæt på åbne marker.

I husets entre er der god plads til overtøj og diverse, og ligeledes findes der i denne afdeling badeværelse med gulvvarme og større bryggers.

Det næste som man kommer ind i er køkkenet, som blev skiftet i 2018. Fra huset er der adgang til spise- og fjernsynsstuen. I stueplan er der også et fint størrelse værelse.

På husets første sal er der to større værelser og det ene med udkig udover Guldborgsund. Her findes der også et toilet. Gulvene er plankegulve på første salen og under gulvtæpperne kan man også se plankegulvene, som muligvis vil kunne høvles og dermed fremstå med samme charme.

Uden for huset er der er god størrelse muret garage/opbevaringsskur. Omkring selve huset er der anlagt flere bede og ellers er der lagt fliser hele vejen rundt, som giver minimal vedligeholdelse, men samtidig mulighed for at nyde solen, også særligt i husets solgård.

Alt i alt et godt og indflytningsklart hus i rolige omgivelser med ca. 50 meter til vandet.

Overfor huset ligger en selvstændig matrikel som pt. bruges som have. Der vil være mulighed for at skille grunden fra til selvstændig bebyggelse, da de har hver deres matrikel.

Kontakt os i dag for en fremvisning.

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

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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse

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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



Badeværelse



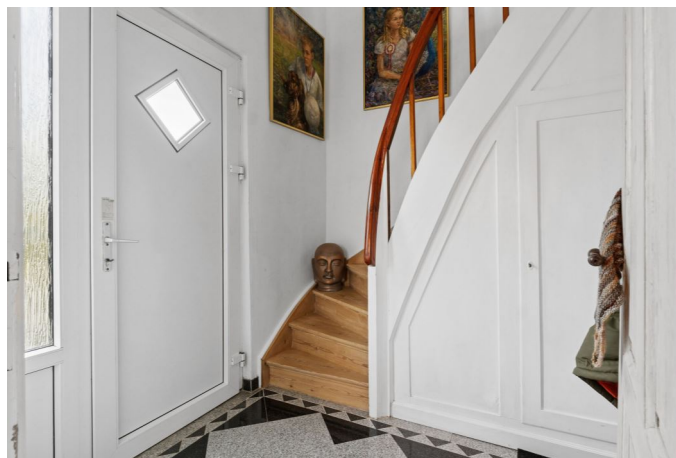
Indendørs



Bryggers



Indendørs



Entre



Gang

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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



Arbejdsværelse



Toilet



Soveværelse



Loft



Udendørs



Udendørs

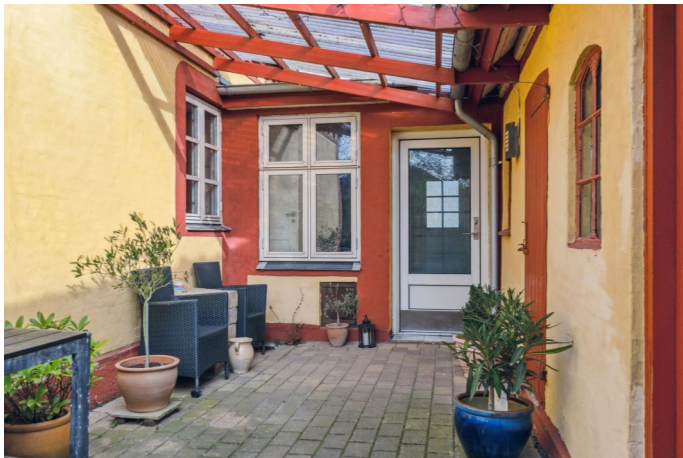
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



Udendørs



Have



Have



Luftfoto



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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



Luftfoto



Luftfoto

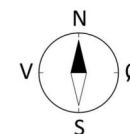
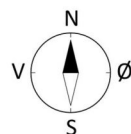
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

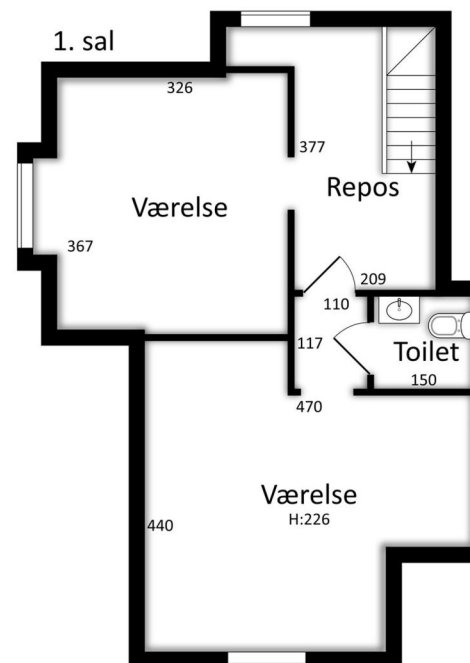
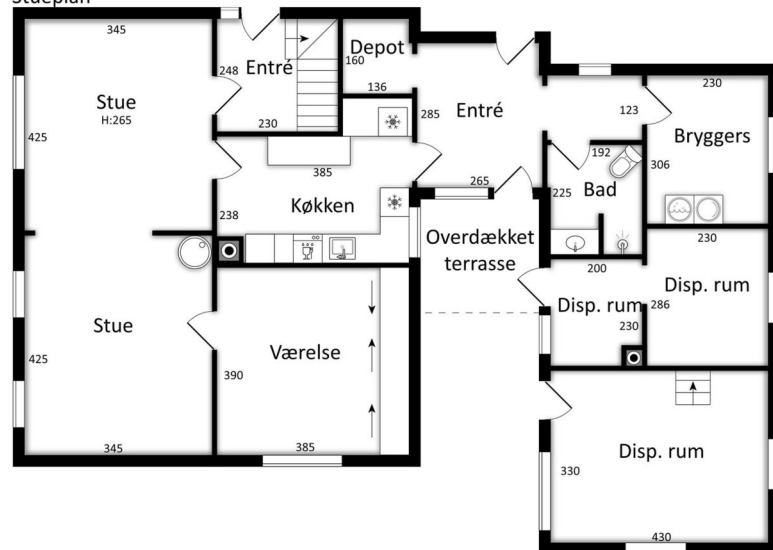
Adresse: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



Stueplan



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

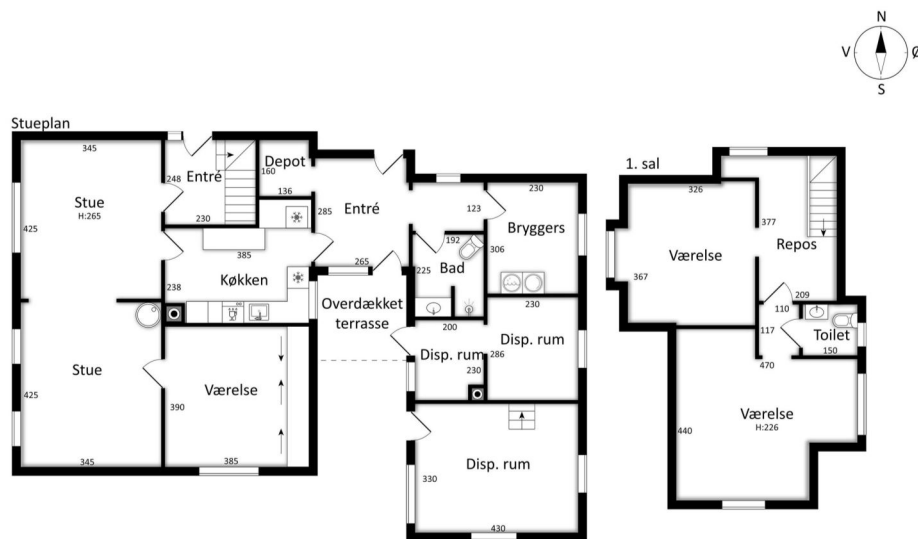
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

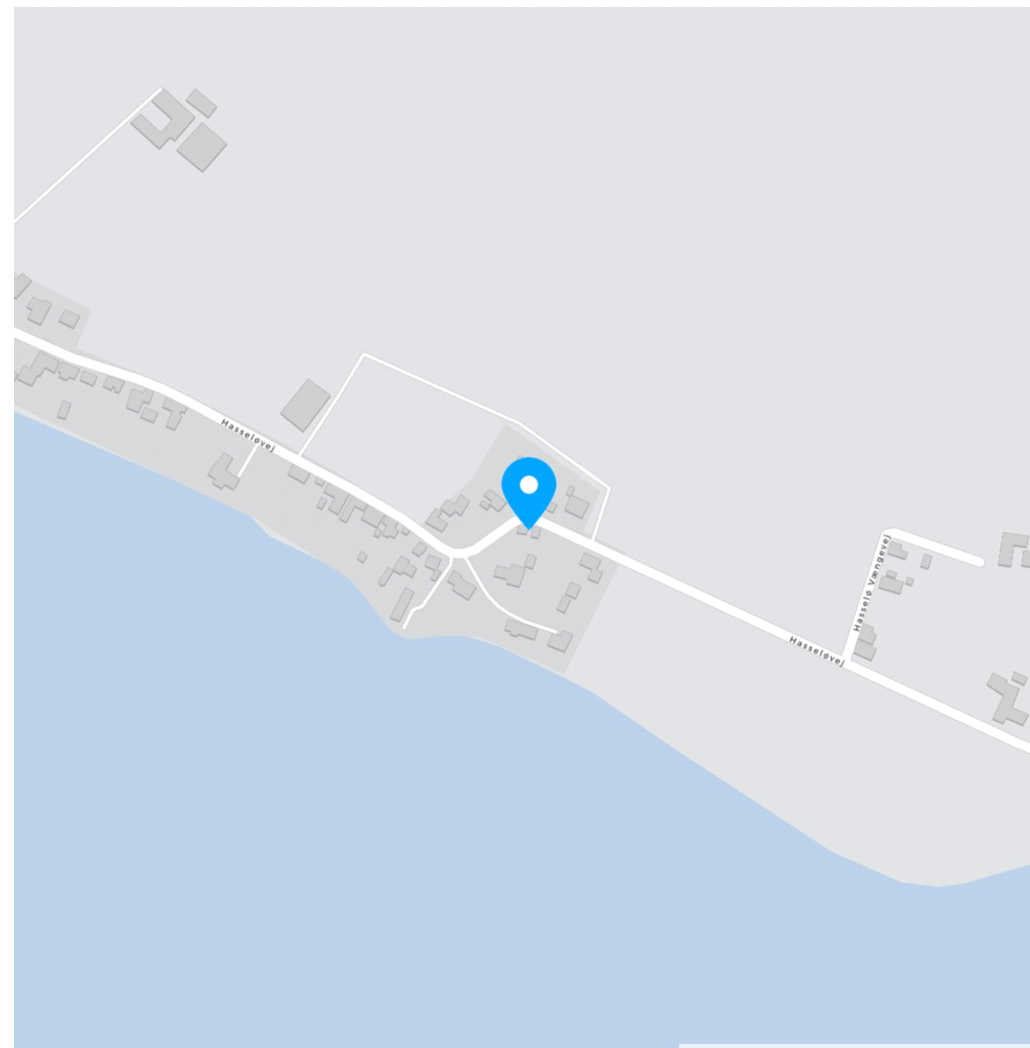
Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	23 a Hasselø By, Væggerløse m.fl.
BFE-nr.:	8923581
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.797.000 kr.
Grundværdi:	662.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.437.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	529.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.283 m ²
- heraf vej	58 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	42 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
- heraf Garage	11 m ²
- heraf Udhus	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 05.11.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation,
spildevandstrykledning og elledning

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte ukendt mærke (Ikke fuldt funktionsdygtig), Gorenje induktion, Gorenje ovn, LG køleskab, Scan Cool fryser og Bosch
opvaskemaskine.

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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årsforbrug af fjernvarme var i 2024 på kr. 11.069,3

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.332	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	8.421	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
Husforsikring	kr.	5.303	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	1.220.633
Rottebekæmpelse	kr.	163			
Ejerudgift i alt 1 år		25.977			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.600 md./ 79.206 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.340 md./ 64.084 år v/25,10%
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 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: 08.05.2025

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

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: Hasseløvej 7, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25062
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 08.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 makkerparret John Ole Hansen & 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

Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

Mobil: 30898904
E-mail: bn@john-ole.dk

