

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



Villa med egen kyst og 180 graders havudsigt

Hasseløvej 18, Hasselø

4873 Væggerløse

PRIS	3.250.000
UDBETALING	165.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.534
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.967
EJERUDGIFT (MD.)	4.187
BOLIGAREAL	203 m ²
GARAGE	28 m ²
UDHUS	245 m ²
GRUNDAREAL	19.999 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1867/1992
SAGSNUMMER	24264
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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hasseløvej 18.

Sydvendt villa med jordstykke på 19.999 m², fantastisk område til at sejle kajak eller anden vandsport/fritidsaktivitet.

Her er rigt fugleliv og smukke omgivelser. Grundstykke helt ned til Guldborgsund med eget strandareal, så nemt med en morgendukket. Den sydvendte placering sikrer sol fra morgen til aften.

Der er kort afstand til Nykøbing by og Væggerløse, Marielyst strand er 9 minutters kørsel fra ejendommen med områdets flotte strandområde. Afstand til København er ca. 1,5 time og der er tog fra Nykøbing. 20 minutters kørsel til Gedser, hvis du skal til Tyskland med færgen.

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, finansiell 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

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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025

Beboelsen opvarmes med fjernvarme, og er indrettet med:

Stor møblerbar entrè/fordelingsgang med trappe til 1. sal. Gæstebadeværelse med bruseniche og gulvvarme. 3 gode værelser. Badeværelse med kar. Mellemgang. Stort hobbyrum/værelse (tidligere garage). Dejligt køkken alrum med god skabsplads, god spiseplads til familien og gæster, som kan nyde den smukkeste udsigt over Guldborgsund. Fra køkken alrum er der adgang til mindre stue, endnu en skøn opholdsstue med masser er lysindfald og skøn udsigt.

Fra køkken alrum er der adgang til bryggers med egen indgang og plads til vaskemaskine. Depotrum / tidligere bad.

1 salen er udnyttet med stort soveværelse med udgang til altan med pragtfuld udsigt over sundet og grunden ned mod vandet.

Endvidere udbygninger/tidligere stald med god plads, carport, depotrum.

Tidligere driftsbygning er ombygget til "orangeri".

Haven er flot beplantet, gode terrasse områder, plads til at familien kan hygge og spille bold eller andet. Landskabet/ grunden er bl.a. velegnet til en tur på motocross/ATV.

God plads til parkering af biler i indkørslen / gårdspladsen.

Kom og oplev dette dejlige sted med havudsigt, lys, luft og plads.

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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



Spiseplads med smuk udsigt



Køkken alrum



Soveværelse med udgang til altan - fantastisk udsigt



Ejendommen



Set fra vejen



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: Hasseløvej 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



Indendørs



Lyst og funktionelt køkken alrum



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Dejlig lys stue

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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stor møblerbar entré med trappe til 1. sal

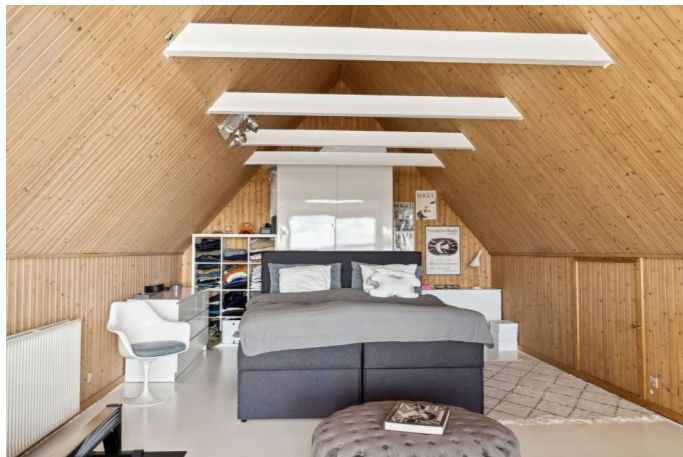
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hasseløvej 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



Soveværelse



Hobbyrum



Bryggers



Orangeri



Orangeri og dejlig terrasse



Ejendommen og området

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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



Have



Have



Ejendommen



Ejendommen og området



Luftfoto



Fantastisk jordstykke / grund til 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: Hasseløvej 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



Smukke omgivelser nær Nykøbing F. og Marielyst strand



Set fra vejen



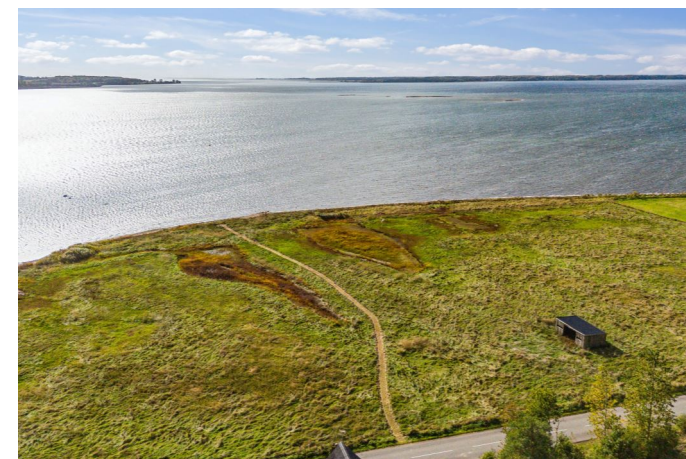
Flot udsigt, kig over noget af grundarealet



Luftfoto



Nykøbing F. i baggrunden



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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



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

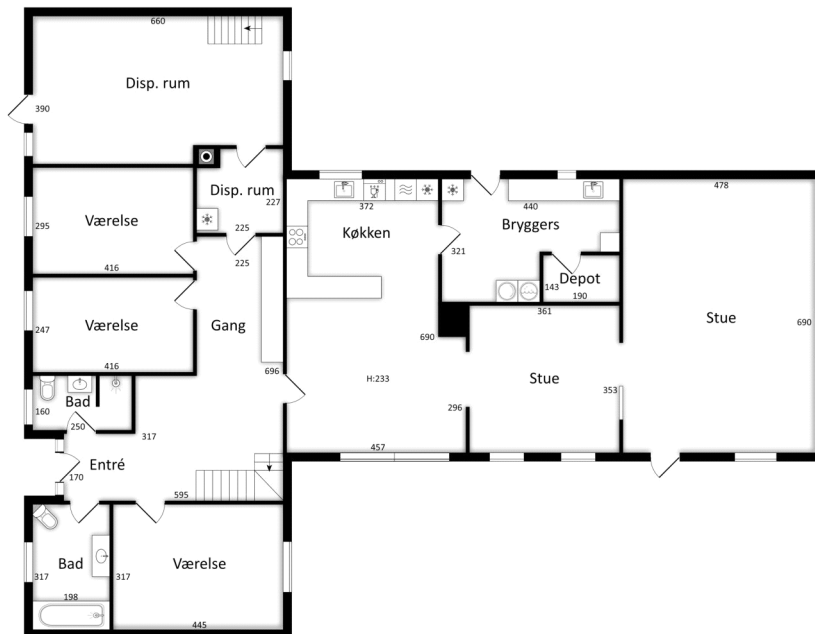
Adresse: Hasseløvej 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

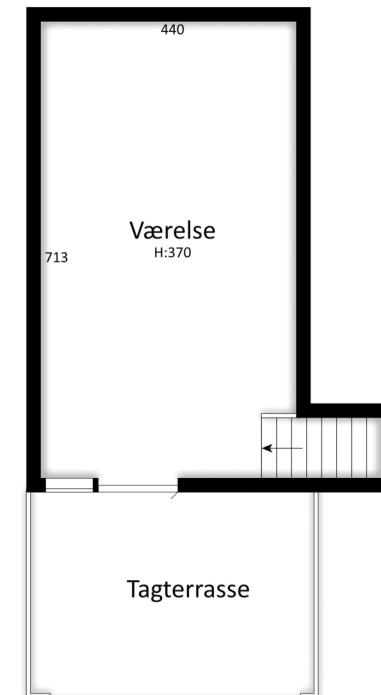
Dato: 12.08.2025



Stueplan



1. sal



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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

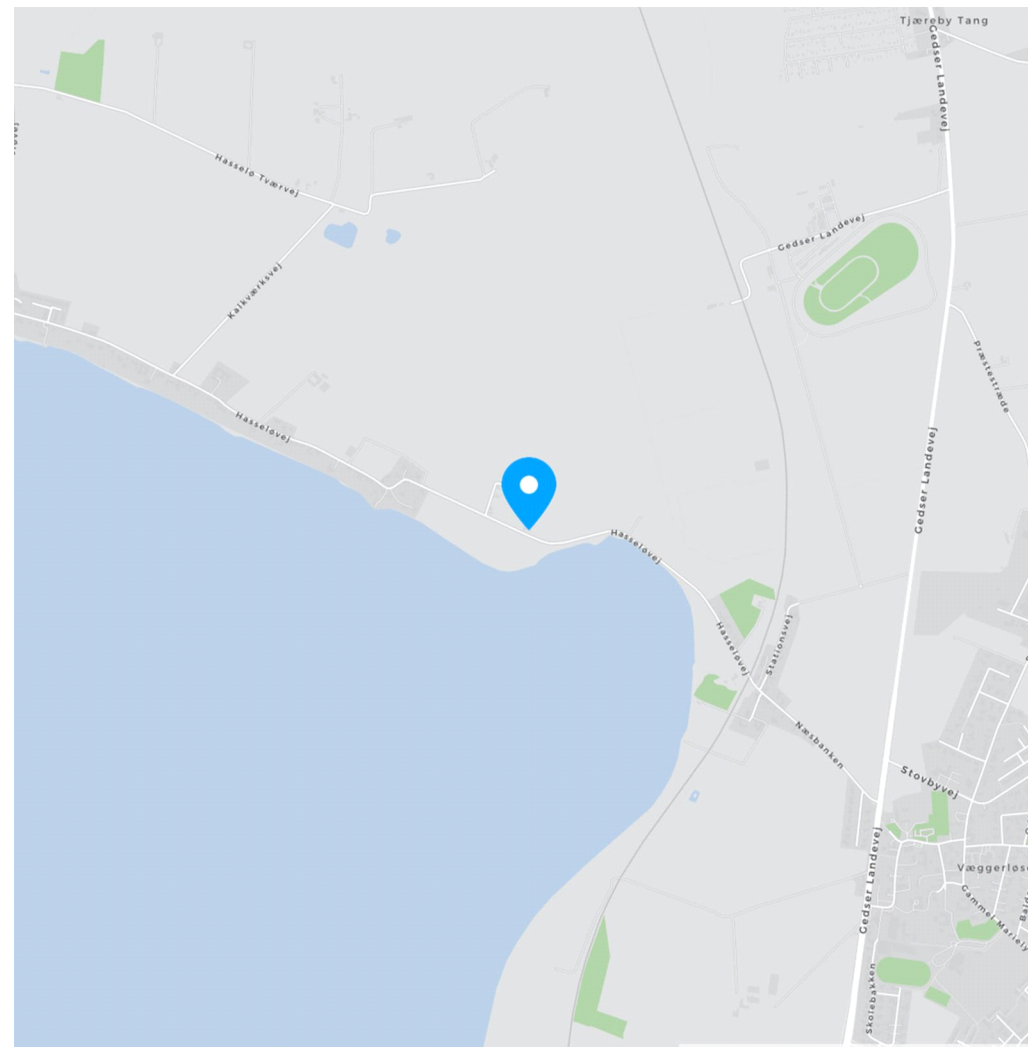
Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hasseløvej 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	21 b Hasselø By, Væggerløse m.fl.
BFE-nr.:	1349254
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1867/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.995.000 kr.
Grundværdi:	1.495.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.396.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	19.999 m ²
- heraf vej	2.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	172 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	31 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
Andre bygninger:	273 m ²
- heraf Garage	28 m ²
- heraf Udhus	245 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.09.1875 - Dok om højvandsvold
Nr. 2 lyst d. 01.10.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 26.02.1957 - Afvandingskommissionskendelse
Nr. 4 lyst d. 15.05.2006 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv. Vedr 1-B HVÆ
Nr. 5 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):
Asko køle-/fryseskab. Electrolux ovn. Opvaskemaskine. Voss komfurplade. Emhætte.

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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers forbrug af fjernvarme var i år 2023 svarende til kr. 22.049,64, jf. opgørelse fra Sydfalster varmekærk

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Der er

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jord:

Sælger har ingen skriftlige aftaler om forpagtning af jord og sælger modtager ikke støtte, f.eks braklægningsstøtte.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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.

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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.220	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	25.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	8.970	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	3.758	I alt	kr.	3.281.350
Rottebekæmpelse	kr.	298			
Ejerudgift i alt 1 år		50.246			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.534 md./ 210.412 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.967 md./ 167.603 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 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: 12.08.2025

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. 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 18, Hasselø, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 24264
Ejerudgift/md.: kr. 4.187

Dato: 12.08.2025

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 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

