

Langgade 25, 4874 Gedser

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**201**
Kontant	**395.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.256**	Grund m^2	**690**
Byggeår/ombygget	**1920/1975**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6003174**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026



Masser af hus, masser af muligheder – og havet lige om hjørnet! 201 m² for kun 395.000 kr.!

Helårsbolig, investering eller dit eget fristed ved vandet? På Langgade 25 i Gedser får du hele 201 m² bolig, 4 værelser, 2 stuer, fjernvarme og energimærke D – og det hele for kun 395.000 kr.! Her er mulighederne mange, og du behøver bestemt ikke den helt store pengepung for at komme i gang med boligdrømmen!

Drømmer du om at blive herre i eget hus, finde en spændende ejendom til udlejning eller måske have dit helt eget lille åndehul, hvor weekenderne kan bruges på strandture, frisk havluft og absolut ingen planer? Så er det værd at kigge nærmere på denne gule charmetrold midt i Gedser!

Her får du en rummelig bolig på hele 201 m² i halvandet plan, hvor kvadratmeterne er fordelt på en måde, der giver plads til både hverdag, gæster og gode idéer. Med hele 4 værelser og 2 stuer er her rigeligt med plads til både familien, overnattende gæster eller dig, der bare elsker at have lidt ekstra albuerum. Huset fremstår lyst og indbydende indvendigt med flere opholdsrum, et rummeligt køkken og en planløsning, der giver mulighed for at indrette sig efter netop sine behov.

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: Jakob T. Nielsen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026

I stueplan finder du blandt andet et stort køkken med god skabs- og bordplads, hvor der er rigeligt med albuerum til både madlavning og hyggelige samtaler over kaffekoppen. Herudover byder etagen på opholdsrum, værelser, badeværelse, bryggers og et disponibelt rum. Særligt den lyse opholdsstue mod haven fortjener lidt ekstra opmærksomhed. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier, og brændeovnen står klar til at skrue op for hyggen, når efterårsblæsten rusker udenfor.

Fra stuen er der direkte adgang til haven, så sommerdagene nemt kan flyttes udenfor med grill, kolde drikke og bare tæer i græsset.

En fin spindeltrappe fører dig op til førstesalen, hvor du bliver mødt af en stor, lys stue med hyggelige skråvægge, trælofter og masser af muligheder. Skal her være ekstra opholdsrum, hjemmekontor, hobbyafdeling eller måske familiens foretrukne tv-stue? Du bestemmer! Heroppe finder du desuden endnu et værelse.

Og når vi nu taler om det praktiske, så er huset opvarmet med fjernvarme og har energimærke D – bestemt værd at tage med, når man kigger på en bolig i denne prisklasse!

Udenfor venter en overskuelig have med plads til både afslapning, lidt grønt til fingrene og hyggelige sommeraftener. Der er også en flisebelagt terrasse, indkørsel og en carport på hele 34 m². Haven og ejendommens udvendige rammer trænger til lidt kærlighed hist og her, men det er netop her, du har mulighed for at sætte dit eget præg og skabe noget, der passer til dig.

Og så er der Gedser – Danmarks sydligste by, hvor havet aldrig er langt væk!

Her er tempoet lidt anderledes, luften lidt friskere og naturen altid tæt på. Gedser byder på maritime omgivelser, havn, strand og skønne muligheder for gåture langs kysten. Tag en tur til Gedser Odde, nyd udsigten over Østersøen, eller find din yndlingsplads ved vandet, når solen skal nydes. Her er plads til at trække stikket og nyde de små ting i livet.

Langgade 25 kan derfor være mange ting. Måske er det dit første hus, hvor du hellere vil bruge pengene på oplevelser end en dyr bolig. Måske ser du mulighederne i en udlejningsejendom. Eller måske drømmer du om en flexbolig, hvor du kan pakke weekendtasken fredag eftermiddag og lade skuldrene falde ned, så snart du nærmer dig sydspidsen af Falster.

Én ting er sikkert: Her får du ikke et poleret luksuspalæ – men hele 201 m² bolig med plads, potentiale og muligheden for at skabe dit helt eget sted tæt på havet. Og til bare 395.000 kr. er der endda luft i budgettet til at føre nogle af idéerne ud i livet!

Ejendommen står klar til hurtig overtagelse, så du behøver ikke vente længe på at få nøglerne i hånden.

Kom og oplev Langgade 25. Måske er det netop her, din næste boligdrøm begynder!

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026



Køkken



Køkken



Gang



Stue



Stue



Værelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026



Værelse



Badeværelse



Stue på 1. sal



Værelse på 1. sal



Have



Have

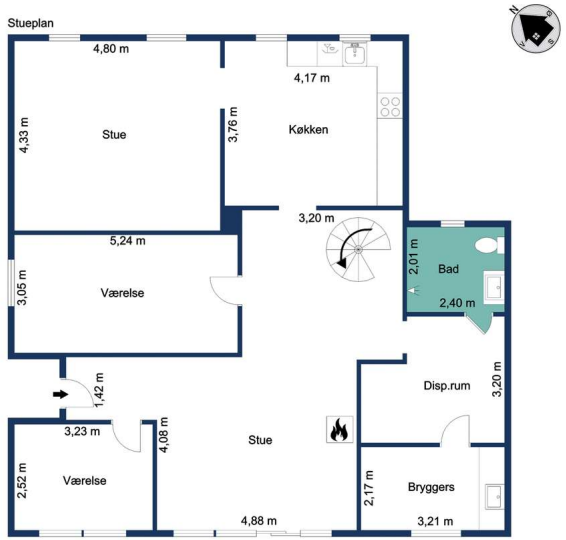
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

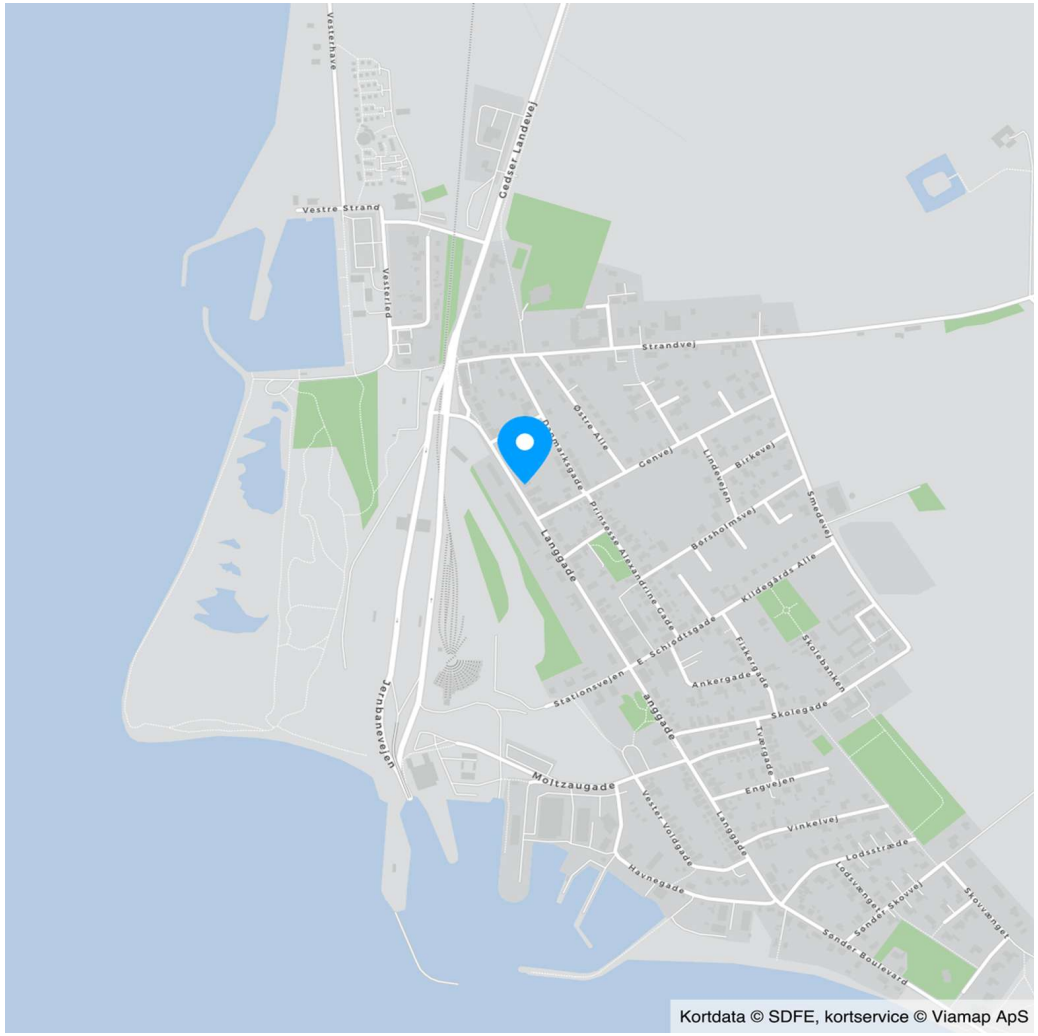
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

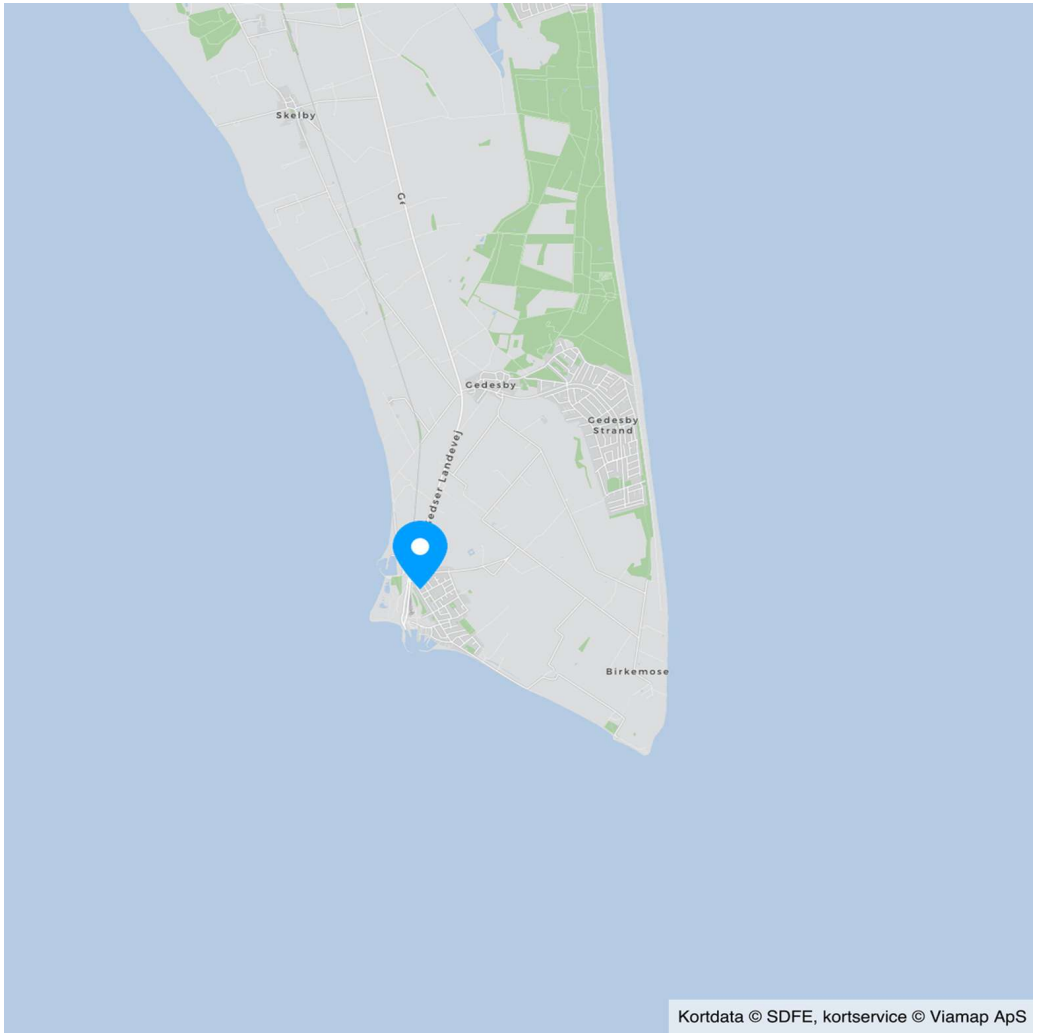
RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026





COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	bolig
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	7f Gedesskov Huse, Gedesby
BFE-nr.:	3128386
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1920/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	640.000
Grundværdi:	83.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	512.000
Grundlag for grundskyld:	66.400

Arealer**

Grundareal:	690 m^2
Boligareal i alt:	201 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	34 m^2

** 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):

(Medfølger som beset uden ansvar for effekt og stand.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 23.12.1887 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, vej mv
- Nr. 2: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 04.12.1958 - Lejekontrakt med p. Kjelstrup, Om resp se akt
- Nr. 4: 18.03.1965 - Dok om dige og kystbeskyttelsesanlæg,
- Nr. 5: 28.02.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 14.04.1987 - anm byrder Dok om varmeforsyning/kollektiv varme-forsyning mv

Planer
Kommuneplan GEDS BE3 - Bymidten Gedser
Lokalplan 159 - Bevarende lokalplan - Gedser by

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat 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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommen er beliggende i byzone
Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 6003174
Ejerudgift/md.: kr. 1.256

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.611
Grundskyld	kr.	1.056
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring ansl.	kr.	6.000
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Ejendomsbidrag til kommunen - ansl.	kr.	950
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.075

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	408.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.261 md. / 27.135 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.802 md. / 21.619 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
Jyske Bank og SparNord

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Langgade 25, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 395.000	Sagsnr.: 6003174 Ejerudgift/md.: kr. 1.256	Dato: 10.11.2026

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 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 7: hovedstol kr. 400.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Gedser Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.