



REAL

REAL

Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	525.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.175	Grund m2	1.787
Byggear/ombygget	1877/2006		

Sagsnr. **6002866**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Stor grund, charmerende hus og masser af muligheder i Gedesby

Midt i hyggelige Gedesby finder I **Gammelgade 9** – en ejendom med masser af sjæl, en skøn grund på hele 1.787 m² og et hus på 135 m², der bare venter på at blive vækket til live igen.

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



Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025

Huset byder på en rummelig stue med brændeovn, der spreder hygge på kølige aftener, samt en varmepumpe, der sikrer billig og effektiv opvarmning året rundt. Derudover får I et funktionelt køkken med kig til haven, bryggers, badeværelse og et værelse i stueplan. På førstesalen venter tre gode værelser og en praktisk mellemgang, som kan bruges til kontor, legerum eller et lille hyge hjørne.

Grunden er næsten 1.800 m² med gamle træer og masser af plads til at skabe præcis den have, I drømmer om – om det er blomster, frugttræer, køkkenhave eller bare en grøn oase til ro og afslapning.

Ejendommen sælges som insolvent bo, så her skal I have mod på en grundig oprydning og et hus, der trænger til en kærlig hånd. Til gengæld får I et projekt med masser af muligheder for at sætte jeres helt eget præg.

Beliggenheden er noget af det bedste: kun en kort gåtur til stranden, mens indkøb ligger i nærliggende Gedser by. Ejendommen er desuden **uden bopælspligt**, hvilket gør den perfekt som flexbolig, hvis I ønsker et fritidssted ved vandet, men også oplagt som helårsbolig.

En bolig med sjæl, plads og potentiale – til jer, der kan se drømmen bag projektet og elsker tanken om at bo eller holde ferie i et af Sydfalsters mest idylliske områder.

Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025



Facade



Facade



Facade



Facade



Stue



Stue

Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025



Køkken



Værelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

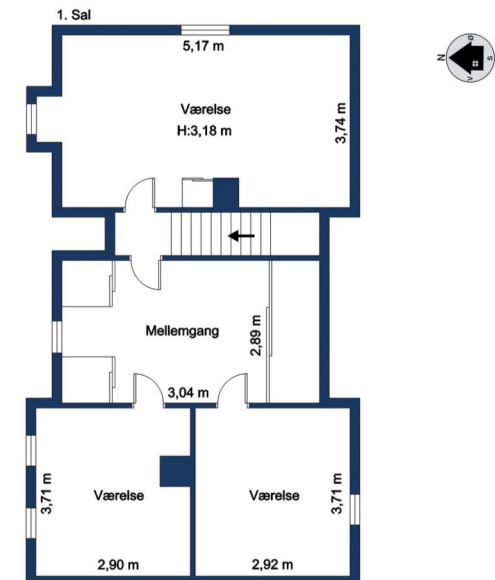
Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

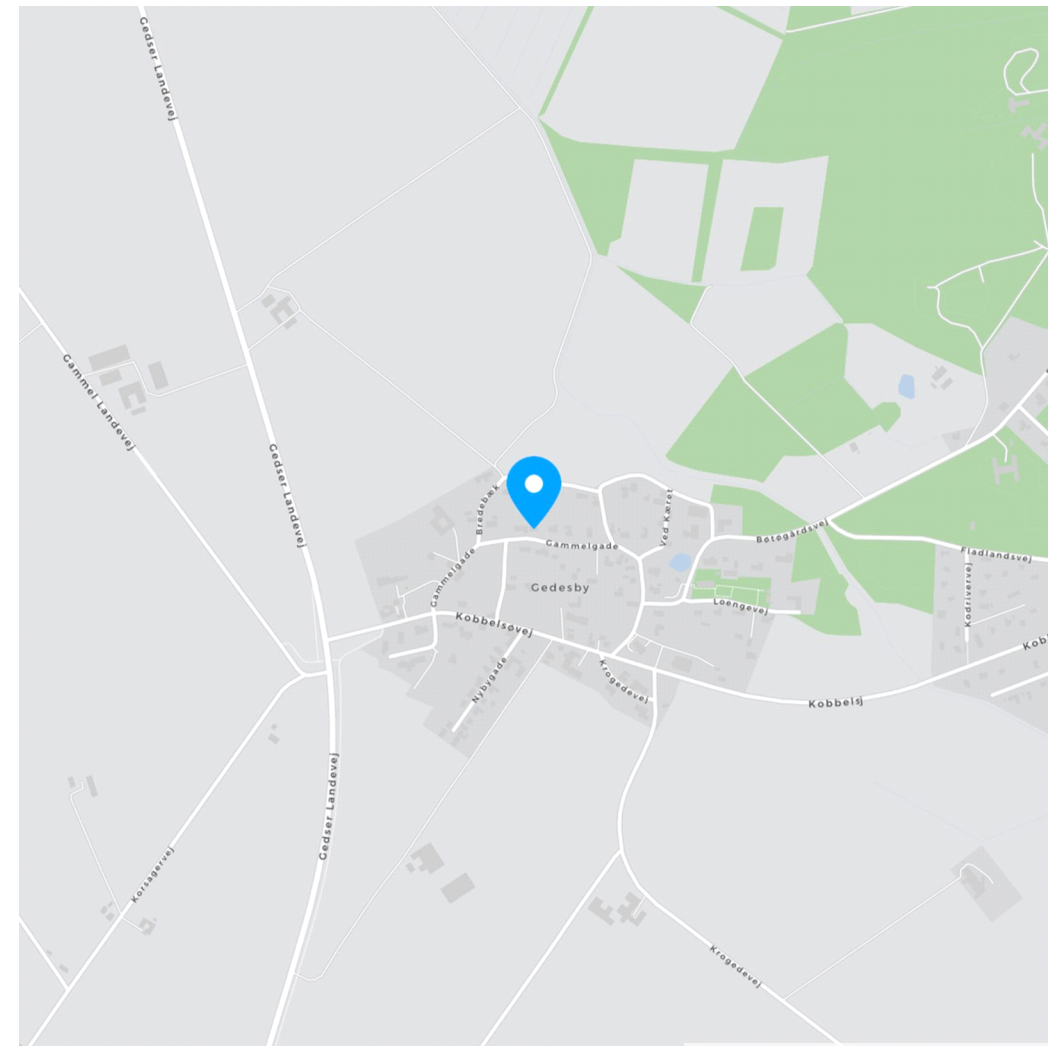
Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	87 Gedesby By, Gedesby
BFE-nr.:	3126761
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Sydfalster Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1877/2006

Arealer*

Grundareal:	1.787 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	11 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.09.1988 Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
Nr. 4 lyst d. 15.01.2019 Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag.

Køber kan læse mere om disse på www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2025:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2025)

Ejendomsværdi: 488.000 kr.

Grundværdi: 187.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 390.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Grundlag for grundskyld: 149.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	488.000 kr.
Grundværdi:	187.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	390.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	149.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch opvaskemaskine, Vestfrost køleskab, Volund emhætte, Husqvarna komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn eller pejseindsats 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. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

Særligt vedr. salg af ejendommen:

1. Det er en betingelse for boet, at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul og købes fuldstændig som beset.
3. Evt. genåbningsgebyr til forsyningsselskaber betales af køber.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.991	Kontantpris/udbetaling	kr.	525.000
Husforsikring	kr. 3.745	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.050
Skorstensfejning ansl.	kr. 661	I alt	kr.	530.050
Kystbeskyttelse Falsters Digelag	kr. 1.425	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse 2025	kr. 141			
Renovation standardløsning 2025	kr. 3.758			
Foreløbig grundskyld 2025	kr. 2.379			

Ejerudgift i alt 1 år

14.100

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.887 md./ 34.639 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.298 md./ 27.579 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: 02.09.2025
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 tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Gammelgade 9, Gedesby, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 6002866
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 02.09.2025

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsejendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.