

Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**86**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.494**	Grund m^2	**909**
Byggeår	**1992**		

Sagsnr. **6003177**

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: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026



Dådyrstien 24 – Skønt Planet-sommerhus med spa, sauna og ferieestemning helt op til kip!

Bare tæer i græsset, morgenkaffe på terrassen, lange sommeraftener og den dér helt særlige følelse af, at tiden pludselig går lidt langsommere. Velkommen til Dådyrstien 24 – et sommerhus, hvor ferien begynder, så snart I drejer ind i indkørslen!

Her venter et skønt og charmerende Planet-sommerhus fra 1992, hvor klassisk sommerhusidyl møder dejlig komfort og et lille strejf af luksus. Med 86 velindrettede kvadratmeter, tre gode soveværelser, spa, sauna, brændeovn og en stor, grøn grund på 909 m² er rammerne sat for masser af gode ferieminder – både sommer, efterår, vinter og forår.

Og så er der den overdækkede terrasse! Et helt kapitel for sig, hvor morgenkaffen kan nydes i fuglekvidder, grillen kan tændes, og aftenerne kan trække ud, længe efter solen er gået ned.

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: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026

Klassisk sommerhuscharme med lys, luft og hygge

Indenfor bliver I mødt af præcis den stemning, man håber at finde i et rigtigt sommerhus. Lyse træbeklædte vægge, flotte trægulve og loft til kip skaber en skøn atmosfære med masser af lys, luft og varme. Her er hverken stift eller højtideligt – bare dejligt, hjemligt og indbydende.

Husets naturlige samlingspunkt er den rummelige opholdsstue, hvor der er plads til både spisebord og sofaarrangement. Her kan familien samles om morgenmaden, spille brætspil på regnvejrsdage eller slænge sig i sofaen efter en lang dag med sol, strand og frisk luft.

Brændeovnen sørger for den helt rigtige stemning, når temperaturen falder, og de store vinduespartier inviterer både dagslyset og havens grønne omgivelser indenfor.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsrummet, så ingen behøver gå glip af den gode samtale, selvom de har trukket køkkentjansen. For sommerhuslivet handler jo netop om at være sammen – også når kartoflerne skal skrælles, og grillmaden skal gøres klar.

Tre soveværelser, to toiletter og plads til dem, I holder af

Sommerhuset rummer tre gode soveværelser, så her er plads til både familien, børnebørnene eller vennerne, der gerne vil med på weekend. Måske bliver det stedet, hvor generationerne samles, hvor børnene får deres faste ferietraditioner, og hvor vennerne altid lige spørger, om der mon er en ledig weekend i kalenderen.

Og med både badeværelse og et separat gæstetoilet er der også tænkt på de praktiske detaljer. For selvom man elsker at holde ferie sammen, er det nu meget rart, at hele familien ikke skal stå i kø til toilettet!

Spa, sauna og wellness – fordi ferie også gerne må være lidt luksus!

Og nu til noget af det, der virkelig sætter prikken over i'et!

Sommerhuset byder nemlig på både spabad og sauna, så her kan ferien sagtens få karakter af et lille wellnessophold. Forestil jer en lang gåtur langs stranden, frisk luft i kinderne og sand mellem tæerne – efterfulgt af en tur i saunaen og et dejligt afslappende bad i spaen.

Og når efteråret melder sin ankomst, vinden rusker i træerne, og regnen trommer på ruderne, bliver sommerhuset næsten endnu hyggeligere. Tænd op i brændeovnen, find de bløde tæpper frem, og nyd en weekend, hvor dagens største beslutning måske er, om man skal i sauna før eller efter aftensmaden.

Terrasseliv, grønne omgivelser og plads til at lave absolut ingenting

Udenfor fortsætter sommerhusdrømmen på den store træterrasse, hvor en del er overdækket. Her kan morgenkaffen nydes i læ, frokosten trække ud, og aftensmaden serveres under åben himmel – eller under tag, hvis den danske sommer skulle finde på at drille.

Den dejlige grund på hele 909 m² byder på græsplæne, træer og hyggelig beplantning, som skaber en skøn sommerhusstemning. Her er plads til både kongespil, vandkamp, solbadning og de lange grillaftener, hvor ingen rigtig har lyst til at gå indenfor.

Marielyst – sand mellem tæerne og feriefornemmelser i lange baner

Beliggenheden i det populære Marielyst-område gør bestemt ikke sommerhusdrømmen mindre attraktiv.

Her venter alt det, der gør Marielyst til noget ganske særligt. Den brede, indbydende sandstrand, det hyggelige ferieliv, isbutikker, restauranter, caféer og masser af aktiviteter for hele familien.

Tag cyklerne og oplev området, pak strandtasken til en dag ved vandet, eller lad turen gå til Marielyst Torv, hvor der i feriesæsonen summer af liv og sommerstemning.

Og netop dét er noget af det bedste ved at have sit eget sommerhus. Man bestemmer selv tempoet. Nogle dage skal der ske en hel masse, andre dage er det rigeligt bare at være til.

Et fristed til egne ferier – med mulighed for udlejning

Dådyrstien 24 er ikke kun et dejligt sted at holde ferie. Det er også et sommerhus med kvaliteter, der gør det oplagt at undersøge mulighederne for ferieudlejning.

Med tre soveværelser, to toiletter, spa, sauna, brændeovn og gode udearealer er her faciliteter, der kan appellere til feriegæster på forskellige tider af året. Det giver mulighed for at kombinere familiens egne ferier med udlejning i de perioder, hvor huset ellers ville stå tomt.

Her køber I ikke bare et sommerhus – I køber tid til alt det, der betyder noget!

Tid til langsomme morgener, til endnu en kop kaffe, til børn, der leger i haven, til grillmiddage, strandture og hyggelige aftener foran brændeovnen. Tid til at være sammen, til at koble fra og til at skabe minder, der varer langt længere end selve ferien.

Dådyrstien 24 byder på den helt rigtige kombination af klassisk Planet-sommerhuscharme, dejlige udearealer og lidt ekstra forkælelse med spa og sauna.

Så pak weekendtasken, tag familien under armen, og kom ud og mærk sommerhusstemningen. Vi glæder os til at vise jer rundt – måske er det her, jeres næste ferieka-pitel 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: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

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: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026



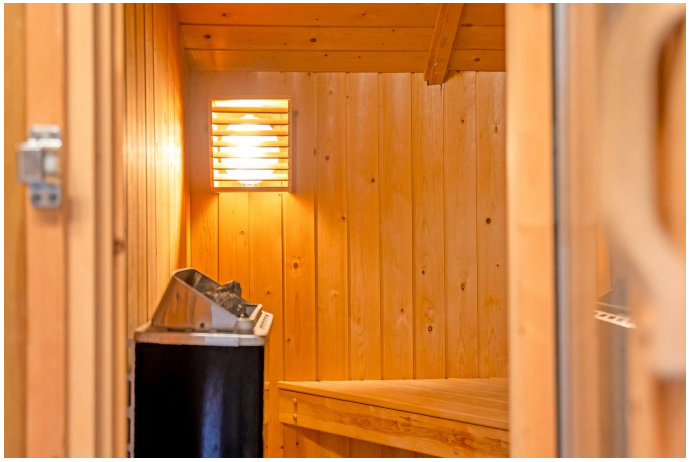
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

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

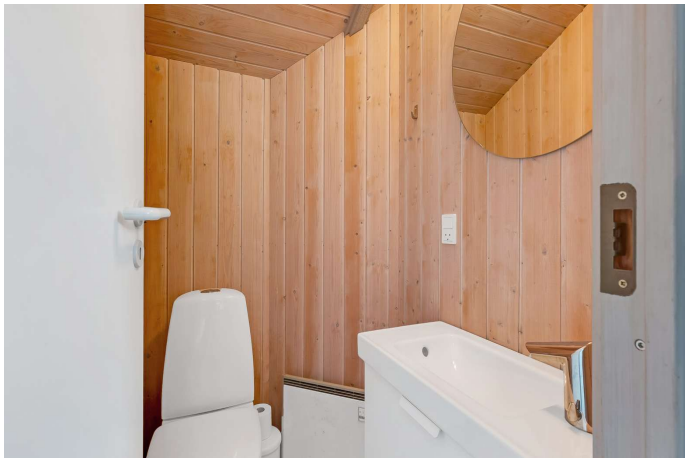
Adresse: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026



Værelse



Toilet



Terrasse



Have



Facade



Overdækket terrasse

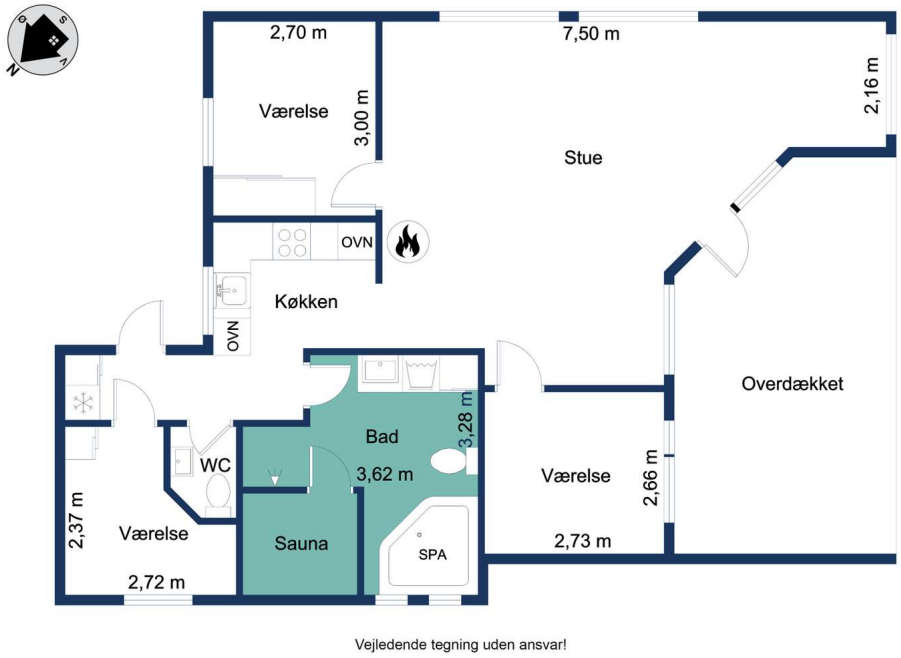
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

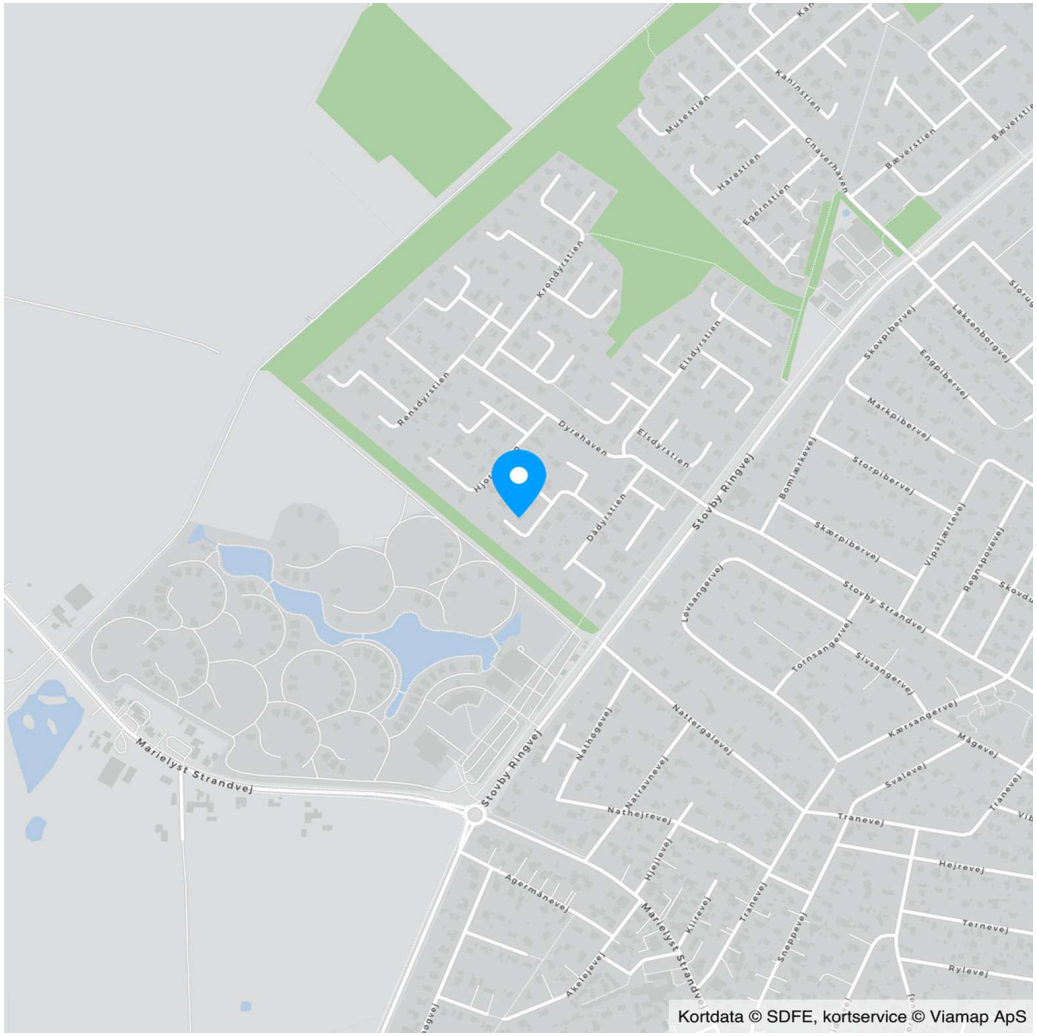
Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026



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: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	sommerhus
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	2th Stovby Fælledsø, Væggerløse
BFE-nr.:	3139308
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.746.000
Grundværdi:	738.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.396.800
Grundlag for grundskyld:	590.400

Arealer**

Grundareal:	909 m^2
Boligareal i alt:	86 m^2

Øvrige arealer:

Ikke registeret på BBR:	7 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):

Ovn (Gorenje), Emhætte, Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (lille), Kogeplade, Vaskemaskine (Samsung, og tørre-tumbler i én.)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 2: 31.07.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 4: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Planer
Kommuneplan MARI S4 - Sommerhusområde Marielyst Strand vest for ringvejen
Lokalplan SYD 56 - sommerhusområde vest for Stovby Ringvej

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: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR
Der er ca. 7 m2 skur som ikke er registeret på bbr.

Dancenter
Sommerhuset har en smule udlejning igennem Dancenter. Pt. er huset udlejet hele juli 2027 og 14 dage i august 2027. lejeindtægt tilfalder ny ejer. Ønsker køber ikke at overtage lejeaftalen med Dancenter, kan denne frikøbes på sælgers regning, efter nærmere aftale herom.

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

Adresse: Dådyrstien 24, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6003177
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.124
Grundskyld	kr.	9.387
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring ansl.	kr.	6.000
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Grundejerforeningen Dyrehaven Marielyst	kr.	1.457
Kommunalt ejendomsbidrag ansl.	kr.	1.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.926

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
I alt	kr.	2.008.850

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.430 md. / 137.159 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.082 md. / 108.983 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

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. 5: hovedstol kr. 615.000
Nr. 6: hovedstol kr. 134.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Dyrehaven Marielyst
Pligt til medlemskab: Ja
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.