

## SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Priorsvej 1, Lendemarke  
**4780 Stege**

**2.475.000 kr.**



Unik projektejendom med stort udviklingspotentiale, stor grund ned til



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Moms
8	Driftsudgifter
<hr/>	
Side	TEGNINGER
9	Tegning
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Ejendommen rummer mange muligheder.**

- **Stærkt udviklingspotentiale** – mulighed for boligprojekt, ældreboliger eller kombineret bolig/erhverv.
- **Foreløbige projekttegninger klar** – op til 20 boliger i ét plan, baseret på 1.357 etagemeter.
- **Solid bygningsmasse på 1.364 m<sup>2</sup>** – klar til brug eller omdannelse.
- **Central beliggenhed i Stege** – tæt på bymidte, indkøb og offentlig transport.
- **Fantastisk udsigt over vandet** – naturskøn placering med ro og rummelighed.

Midt i Stege på skønne Møn udbydes spændende projektejendom med en grund på 5.795 m<sup>2</sup> og en erhvervsbygning på 1.364 m<sup>2</sup>. Beliggenheden er central og attraktiv – tæt på byens faciliteter, offentlig transport, indkøb og med en flot udsigt over vandet. En ejendom med potentiale for både erhverv, bolig og udvikling.

Ejendommens erhvervsbygning er opført i solide materialer, senest anvendt af Møns Bryghus, indeholder

**Forbygning i røde mursten** med kontorer, mødelokale, frokoststue, toiletter og bad.

**Lager-/produktionsbygning** med højt til loftet, store porte og tilkørselsrampe – anvendelig til mange formål.

**Gode parkeringsforhold**, da en stor del af grunden er befæstet.

Grunden er delvist i forskudt niveau, hvilket åbner mulighed for fx **udstykning af den bagerste del ned mod vandet** som selvstændig matrikel.

**Udviklingsmuligheder** - Ejendommen rummer et væld af muligheder – både med eksisterende bygninger og som udviklingsprojekt:

**Bevar og omdan bygningerne**

Forbygningen er opført i røde mursten, og er oplagt at omdanne til bolig. Kombiner evt. med dele af lagerbygningen til kontor eller lager. Kan både fungere som erhvervsdomicil med supplerende lejeindtægt eller som investeringsejendom med indtægter fra erhvervs-og boliglejerene.

**Boligudvikling**

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammer for **tæt-lav og åben-lav bebyggelse**, og har i dag en **bebyggelsesprocent på 24%**.

**Projekttegninger foreligger**

Ejer har ladet udarbejde **foreløbige tegninger på opførelse af 20 unikke nye boliger i ét plan** – med samlet etageareal på **1.357 m<sup>2</sup>**. Projektet er gennemtænkt i forhold til placering, terræn og udnyttelse af grunden.

**Oplagt til bosted eller ældreboliger**

Den centrale beliggenhed og adgangsforhold gør ejendommen velegnet til sociale eller sundhedsfaglige formål – fx pleje- eller ældreboliger, bofællesskab eller lignende.

En ejendom med stort potentiale, som kun venter på blive udnyttet, kontakt mægler og hør mere.



# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Priorsvej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kommune	Vordingborg
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Privat

### Anvendelse

Ejendomsstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Kontor/lager

Matr. nr.	Areal	heraf vej
4 q Lendemarke, Stege Jorder	5.795 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	5.795 m <sup>2</sup>	heraf vej 206 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		1.364 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.339 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		1.339 m <sup>2</sup>

### Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Produktion, lager og kontor

### Udenomsarealer / området

Der er stort udeareal der er befæstet med fast belægning, og udlagt til parkeringsplads og oplagsplads.

### Parkeringsforhold

Der er etableret parkeringspladser på ejendommen

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Priorsvej 1

- opført / ombygget	1973/1987
- bebygget areal	1.339 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Priorsvej 1	Etageareal	1.339 m <sup>2</sup>
-------------	------------	----------------------

Enhed til industri uden integreret produktionsapparat

Type  
Erhvervsareal

#### Bygning nr. 2 - Priorsvej 1

- opført / ombygget	1979
- bebygget areal	25 m <sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

### År 2020

	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	4.700.000
Grundværdi	1.241.300

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

### Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

## Energimærke

Ejendommens bygninger er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor/lager

## Miljøforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.12.1892 lbnr. 934749-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Nr. 2 lyst d. 08.04.1952 lbnr. 934750-29 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 3 lyst d. 18.08.1956 lbnr. 934751-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29\_F-M\_375

Nr. 4 lyst d. 27.04.1981 lbnr. 6476-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt

Nr. 5 lyst d. 05.09.1995 lbnr. 13926-29 Tillægstekst Dok om forbud mod handel med dagligvarer i 5 år, Om resp se akt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# ØKONOMI

## Købesum

*Beløb i kr.*

---

Kontantpris	2.475.000
-------------	-----------

---

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

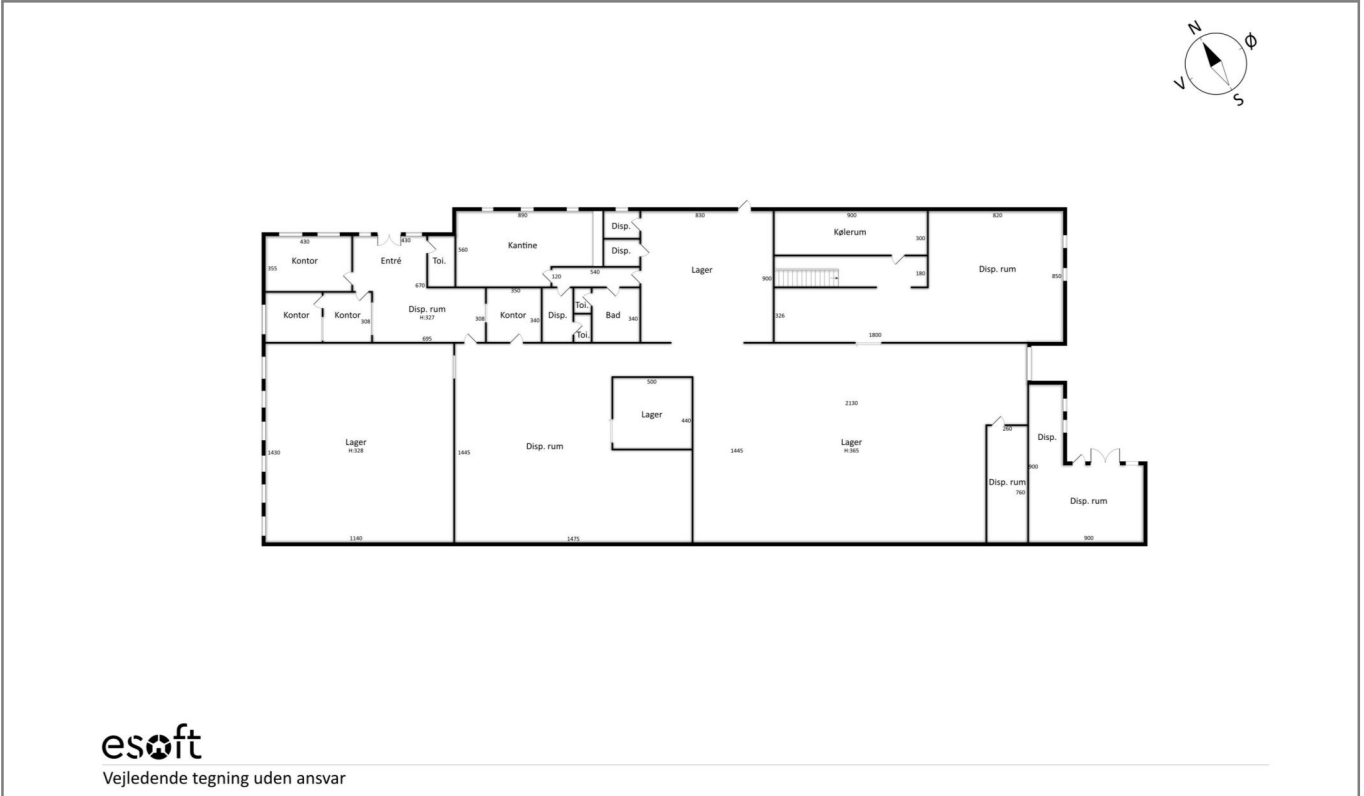
## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		32.486
I alt, anslået		32.486

---

# TEGNINGER

## Tegning



**esoft**  
Vejledende tegning uden ansvar

# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup

Telefon: 77334141  
E-mail: [erhverv-sjl@mailreal.dk](mailto:erhverv-sjl@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland)

## Kontakt

Brian Skov Andersen  
Erhvervsmægler, Valuar, HD,  
Indehaver.

Mobil: 29854626  
E-mail: [bsa@mailreal.dk](mailto:bsa@mailreal.dk)