



REAL

Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	170
Kontantpris	1.245.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.223	Grund m2	482
Byggeår/ombygget	1800/2010	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3155**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

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: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025



Beskrivelse:

Super velholdt byhus med hele 170 m2 boligareal

Er du på udkig efter et flot og velholdt rækkehus - tæt på indkøbsmuligheder - og med en god lukket gårdhave?

Må det samtidig gerne lidt udover det sædvanlige i forhold til størrelse på boligdelen med hele 170 m2 boligareal?

Og gør det heller ikke noget, hvis du får egen privat parkeringsmulighed på bagsiden af huset?

Så skal du kigge nærmere på Lendemark Hovedgade 44 - en skøn ejendom, som er helt klar til nye ejere.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

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: Nicolaj Thorsbro

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025

Super velholdt byhus med hele 170 m2 boligareal

Velkommen til dette enestående rækkehus beliggende i Lendemarke ved Stege på Møn. Med et boligareal på hele 170 kvadratmeter, byder denne ejendom på en perfekt kombination af historisk charme og moderne komfort. Ejendommen fremstår indflytningsklar, hvilket gør den ideel for dem, der ønsker at flytte direkte ind uden bekymringer. Modsat mange af de andre rækkehuse på hovedgaden, så byder denne ejendom på særdeles god plads indvendigt - og endnu bedre en privat parkeringsplads bag ejendommen - ganske unikt med den beliggenhed.

Når du træder indenfor, mødes du af et stort lyst køkken-alrum og dagligstue, der danner hjertet af hjemmet. Her kan familien samles omkring brændeovnen på de kolde vinteraftener eller nyde sommeren med direkte udgang til den flisebelagte gårdhave. Det rummelige badeværelse er udstyret med en praktisk bruseniche, mens soveværelset tilbyder ro og afslapning efter en lang dag.

Ejendommens baggang fører dig videre til et pænt bryggers samt yderligere funktionelle rum såsom værkstedet og et disponibelt rum – perfekt til opbevaring eller som hobbyrum. Den charmerende udestue giver mulighed for at nyde haven året rundt uanset vejret.

På første sal finder du et stort møblerbart repos samt to imponerende værelser. Det ene værelse har en betagende udsigt over Stege Nor – her kan du vågne op til synet af naturens skønhed hver morgen. Et ekstra toilet på denne etage sikrer bekvemmelighed for både familie og gæster.

Udendørs venter en dejlig flisebelagt gårdhave med skønt udemiljø bestående af drivhus, redskabsskur og en vidunderlig træterrasse – perfekte rammer for hyggelige grillaftener eller afslappede stunder under åben himmel.

En særlig fordel ved denne ejendom er den tinglyste ret til tilkørsel og parkeringsmulighed bagved huset via Blegdamsvej – noget helt unikt i området! Beliggenheden tæt på gode indkøbsmuligheder gør hverdagen nemmere, mens Møns naturskønne omgivelser inviterer til friluft aktiviteter året rundt.

Skal du være den næste ejer af denne skønne ejendom?

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025



Køkken



Køkken



Spiseplads



Stue



Stue



Stue

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025



Indendørs



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Bryggers



Lager

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse



Toilet

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025



Havestue



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



Terrasse

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra vejen

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege

Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155

Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025

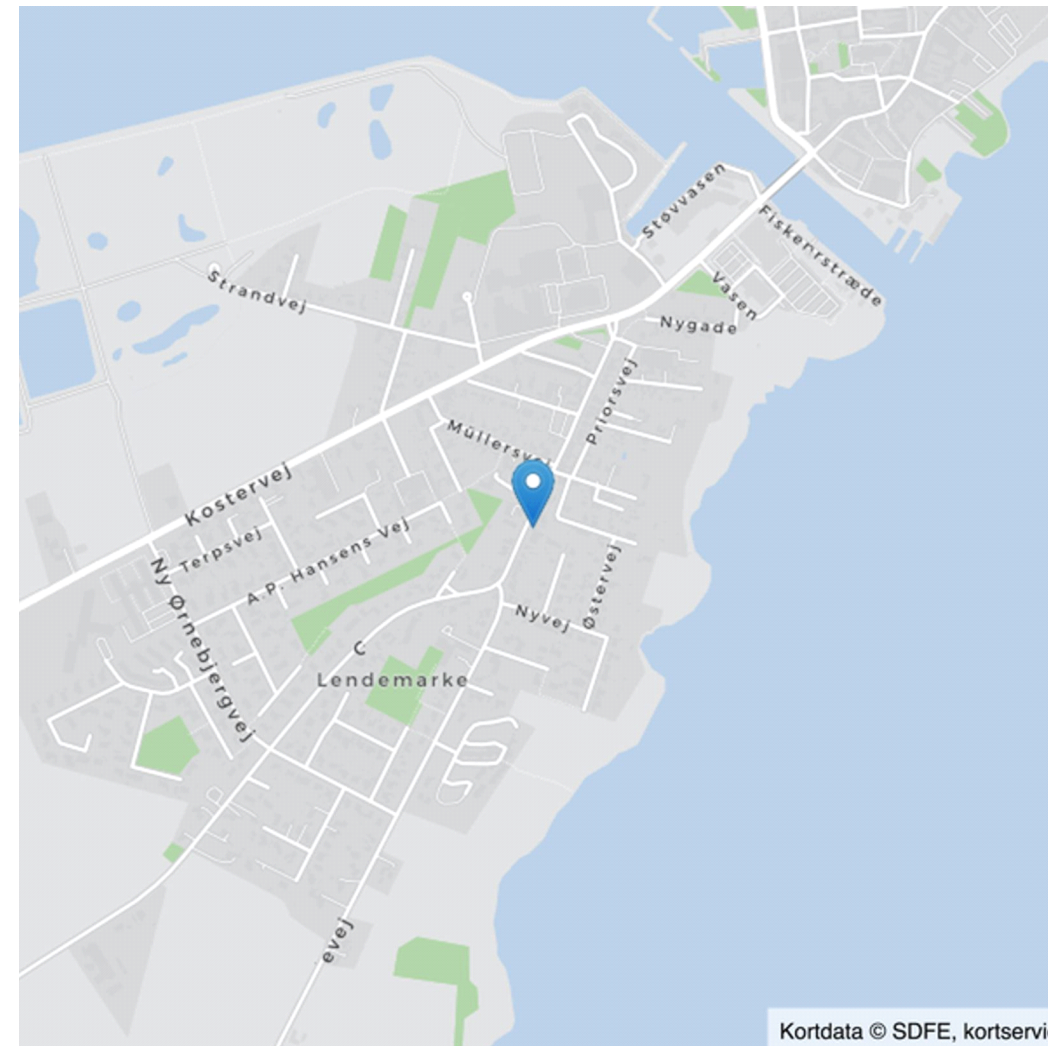
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1 g Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386412
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1800/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	917.000 kr.
Grundværdi:	156.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	733.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	124.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	482 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	80 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Udhus:	19 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplan: Boligområde Lendemarke B15.12

Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.06.1972 lbnr. 934166-29 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 29_B-M_358

Nr. 2 lyst d. 27.10.1977 lbnr. 934167-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_B-M_358

Nr. 3 lyst d. 08.10.1997 lbnr. 20000-29 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 29_B-M_358

Nr. 4 lyst d. 09.11.2005 lbnr. 30841-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_D-M_129

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Voss), Emhætte (Franke), Køleskab (Gram), Fryser (Vestfrost), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine ()

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 20,47 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Udskiftning/nedlæggelse af brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB med en bevaringsværdi på 5 (på en skala fra 1-9). At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

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.

Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.741	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	1.685	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.078
Husforsikring	kr.	5.053	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.264.428
Skorstensfejning	kr.	575	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	kr.	136			
Ejerudgift i alt 1 år		14.679			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.602 md./ 79.220 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.302 md./ 63.628 år v/27,32%
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: 20.11.2025
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.



Adresse: Lendemark Hovedgade 44, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 611-3155
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 25.11.2025

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:

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	707.739	707.739	641.989	DKK	2	49.285	20,75	3,91			Nej	

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

RealMæglerne Ryberg og Thorsbro, Møn

Én af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendskabet til det marked der opereres i. Vi kender øen som vores egen bukselomme og tilsammen har vi mere end 40 års erfaring at trække på.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Ønsker du en uforpligtende salgsvurdering eller er du på udkig efter en bestemt type ejendom, så er du meget velkommen til at kontakte os alle ugens dage mellem 8-22 på telefon 7217 0772.