

Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**137**
Kontant	**1.295.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.331**	Grund m^2	**988**
Byggeår	**1924**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **611-3775**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

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: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026



Velholdt landsbyidyl med garage og mulighed for flexbolig

Drømmer I om klassisk landsbyidyl med plads til familieliv – eller et fristed på Møn med masser af charme?

Kunne I se jer selv nyde lyse stuer, en hyggelig brændeovn og en ugeneret have?

Og hvad nu hvis I samtidig fik en særdeles velholdt villa med smukt rødt tag af betontagsten, muret garage og mulighed for flexbolig?

Så er Klintevej 222 i Hjertebjerg bestemt et besøg værd.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026

Velholdt landsbyidyl med garage og mulighed for flexbolig

Midt i den hyggelige landsby Hjertebjerg, blot ca. 6 km fra Stege, finder I denne særdeles velholdte villa, hvor klassisk charme og moderne forbedringer går hånd i hånd. Med de smukke gulpudsede facader, det flotte røde tag af letvægtsbetontagsten fra 2015 og den murede garage opført i samme stil fremstår ejendommen både indbydende og harmonisk – en bolig, der passer perfekt ind i de naturskønne omgivelser.

Her får I en bolig, der egner sig lige godt til den lille børnefamilie, som ønsker trygge rammer tæt på skole og daginstitution, som til jer, der drømmer om et fritidshus på Møn. Ejendommen kan nemlig benyttes med flexboligtilladelse og giver dermed mulighed for at nyde ø-livet, når det passer jer.

Boligen byder velkommen via entréen, hvorfra der er adgang til både badeværelse og den sammenbyggede garage med gode muligheder for værksted, hobby eller opbevaring. Husets lyse køkken ligger centralt placeret og suppleres af et praktisk viktualierum med adgang til kælder.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er den skønne højloftede stue, der ligger en suite med endnu en opholdsstue, som i dag anvendes som værelse. De store sprossede vinduer, de smukke plankegulve og det flotte lysindfald skaber en varm og indbydende atmosfære, hvor både hverdag og gæster får de bedste rammer. Brændeovnen bidrager samtidig med ekstra hygge på årets kølige dage.

På førstesalen finder I repos og tre gode værelser, som giver plads til både børnefamilien, gæster eller hjemmekontor.

Opvarmningen sker i dag med luft-til-luft-varmepumpe kombineret med brændeovn. Ejendommen råder desuden over et eksisterende – men aktuelt ubenyttet – centralvarmeanlæg, hvilket giver mulighed for eksempelvis at etablere en luft-til-vand-varmepumpe, hvis man ønsker en anden opvarmningsform.

Grunden på godt 900 m² er anlagt enkelt og nemt med en stor græsplæne og randbeplantning, der skaber en hyggelig og privat ramme om udelivet. Her er god plads til leg, afslapning, grillaftener eller blot at nyde den rolige stemning i landsbyen.

En klassisk og velholdt villa med masser af sjæl, en attraktiv beliggenhed og fleksible anvendelsesmuligheder – hvad enten I leder efter jeres næste helårsbolig eller et skønt fristed tæt på naturen.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026



Set fra haven



Set fra haven



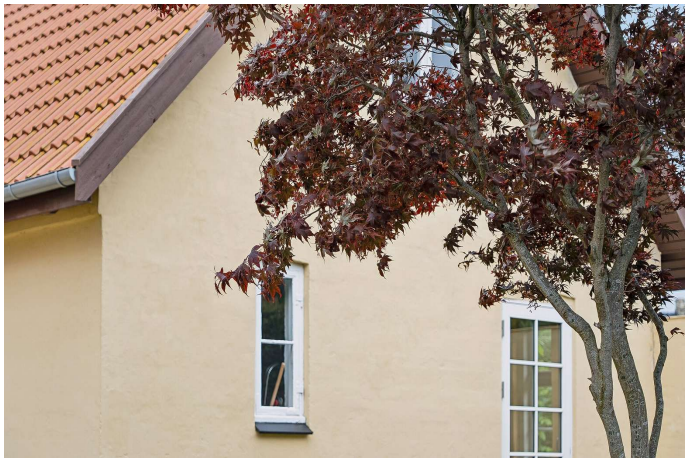
Set fra haven



Set fra haven



Facade



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

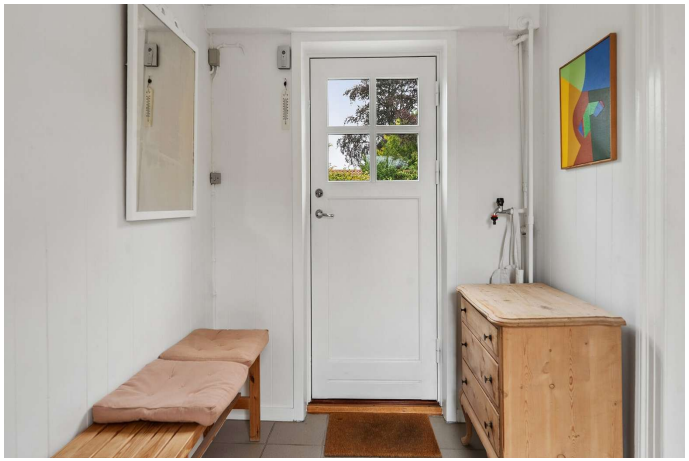
Dato: 06.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Entre



Badeværelse



Trappe



Repos

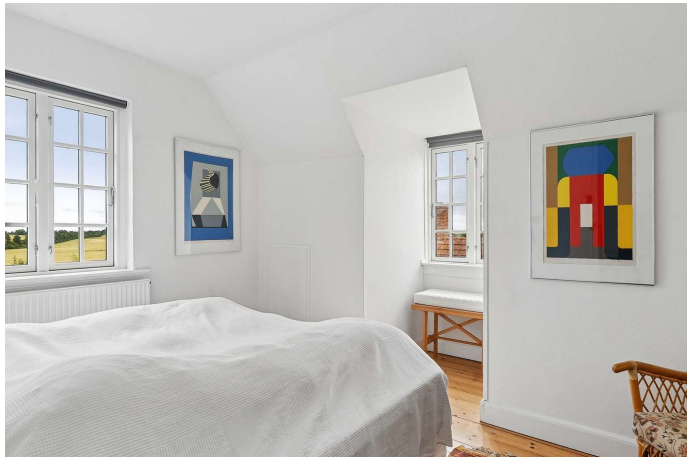
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Indendørs



Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026



Terrasse



Garage



Have



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

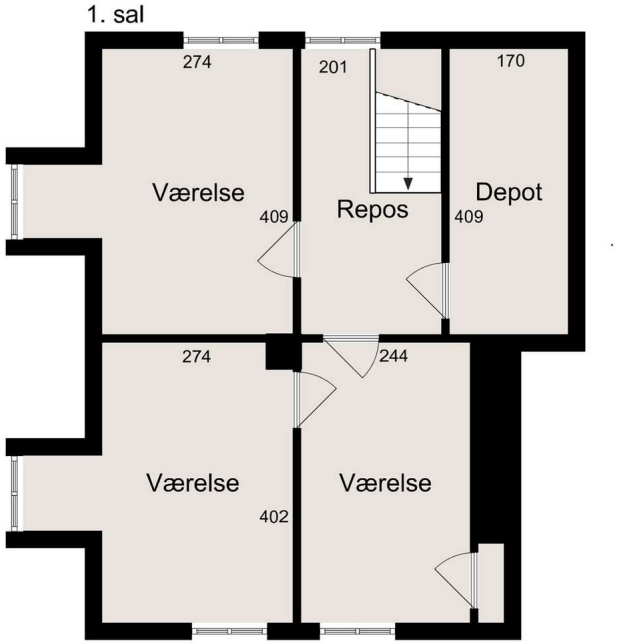
Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

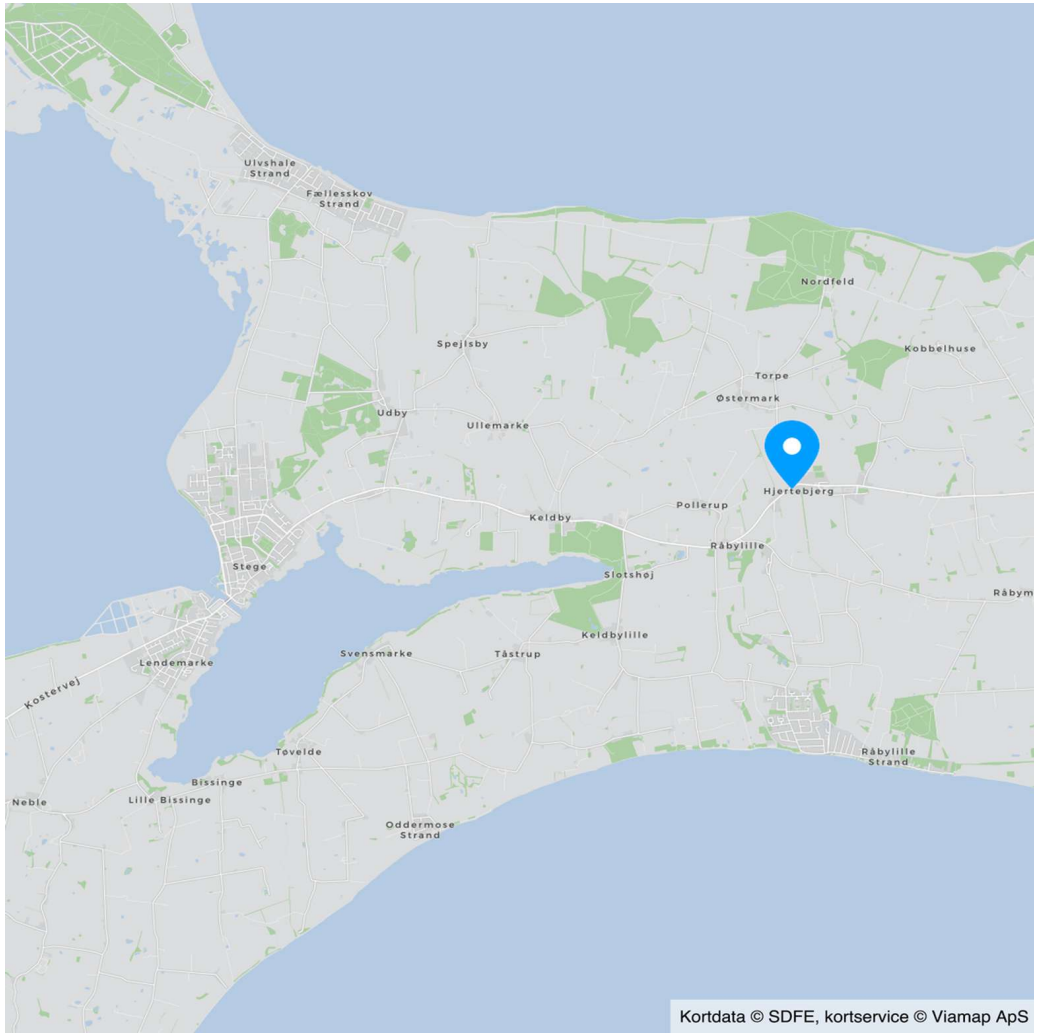
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

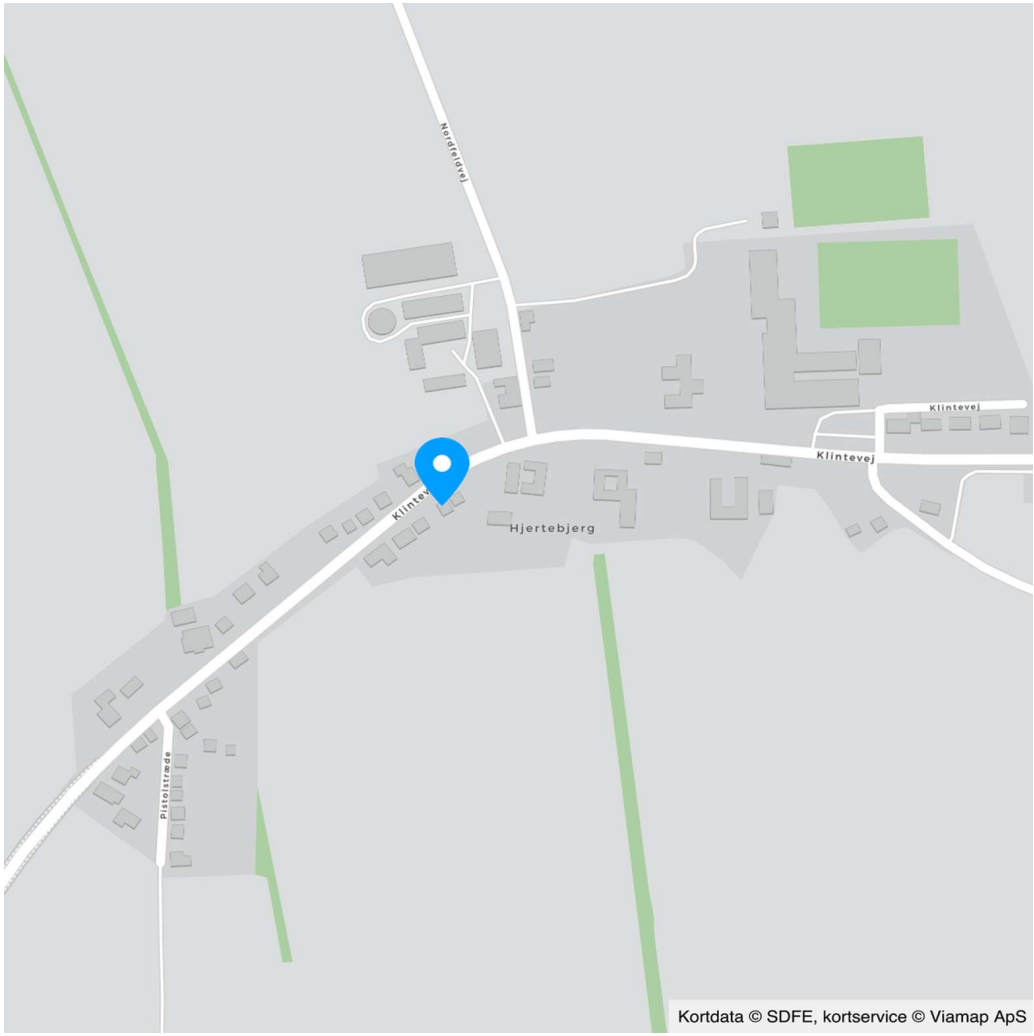
RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse/Flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	3r Hjertebjerg By, Elmelunde
BFE-nr.:	2602364
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.016.000
Grundværdi:	326.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	812.800
Grundlag for grundskyld:	260.800

Arealer**

Grundareal:	988 m^2
Boligareal i alt:	137 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	48 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 12.10.1939 - Dok om vandafgift mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 15.06.1968 - anm byrder Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 14.02.1977 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Forprioritet

Planer
Kommuneplan B 14.01 - Boligområde Elmelunde-Hjertebjerg

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019

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

Kogeplade (Electrolux), Ovn (IKEA), Opvaskemaskine (Whirlpool), Køle/fryseskab (LG), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring GF Lolland-Falster
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 31.100 Forbrug: 23.854 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi , jf. FBB. BV=3
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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3775
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.145
Grundskyld	kr.	3.521
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	152
Skorstensfejning	kr.	652
Husforsikring	kr.	4.560
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.967

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.679
I alt	kr.	1.312.329

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 7.325 md. / 87.896 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.818 md. / 69.822 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 4,0 %, 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Klintevej 222, Hjertebjerg, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 611-3775 Ejerudgift/md.: kr. 1.331	Dato: 06.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 482.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.