

Østervangsvej 17, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**133**
Kontant	**1.395.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.534**	Grund m^2	**769**
Byggeår/ombygget	**1961/1992**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **611-3851**

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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000
Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534
Dato: 05.11.2026



Velindrettet etplansvilla med central beliggenhed i Stege By

Drømmer I om en velindrettet etplansvilla med plads til hele familien?

Og ønsker I at bo i et roligt og etableret parcelhuskvarter med kort afstand til skole, fritidsaktiviteter og indkøb?

Leder I samtidig efter en bolig med lyst køkken-alrum, hyggelig stue og en dejlig have med plads til leg og afslapning?

Så skal I kigge nærmere på Østervangsvej 17 - det kunne måske være boligen for jer.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for 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

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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026

Velindrettet etplansvilla med central beliggenhed i Stege By

På Østervangsvej 17 i Stege finder I denne hyggelige og velindrettede etplansvilla, som byder på en god kombination af funktionelle rammer, en dejlig have og en attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens mange faciliteter. Her er der kort afstand til både skole, idrætsfaciliteter, indkøb og Steges hyggelige bymidte, hvilket gør ejendommen særligt oplagt til børnefamilien, men bestemt også til parret eller andre, der ønsker en overskuelig bolig i ét plan.

Ejendommen er opført i 1960'erne i klassiske røde mursten og fremstår med eternittag uden asbest. Boligen har gennem årene gennemgået flere forbedringer og moderniseringer og byder i dag på en lys og indbydende indretning med gode muligheder for også at sætte sit eget præg.

Indenfor bydes I velkommen i en entré med forbindelse til boligens fordelingsgang, hvorfra der er adgang til soveværelse og børneværelser samt badeværelse med bruseniche. I tilknytning hertil findes et tidligere bryggers, som giver mulighed for at gentænke indretningen og eventuelt etablere et større badeværelse ved sammenlægning af de to rum.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse køkken fra 2024, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her er der god plads til både hverdagens måltider og hyggelige stunder med familie og venner. Stuen byder på en hyggelig atmosfære med pilleovn, der bidrager med både varme og stemning på køligere dage. Herfra er der desuden direkte udgang til den store, solrige træterrasse og haven, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser.

Haven er primært anlagt med græsplæne og giver god plads til både leg, afslapning og hyggelige sommerdage. Her er der mulighed for at indrette sig med havemøbler, grill og måske et legeområde til familiens yngste. Du får desuden en hyggelig overdækket terrasse/gårdmiljø samt stor flisebelagt indkørsel med plads til flere biler.

Som en ekstra kvalitet rummer ejendommen desuden to disponible rum, der i dag er indrettet med henholdsvis en hyggelig opholdsafdeling og et praktisk bryggers/vaskerum. Det giver gode supplerende anvendelsesmuligheder, hvad enten behovet er hobbyplads, opbevaring eller andre praktiske funktioner i hverdagen.

Beliggenheden i det etablerede parcelhuskvarter er endnu et stort plus. Her bor I i rolige omgivelser med kort afstand til Steges mange tilbud, herunder skoler, fritidsaktiviteter, dagligvarebutikker og den stemningsfulde handelsgade med specialbutikker og caféer. Samtidig er Møns smukke natur og kyststrækninger aldrig langt væk.

Alt i alt en dejlig og funktionel ejendom med plads til familielivet og gode muligheder for at skabe et hjem, der passer til netop jeres behov.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for en 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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026



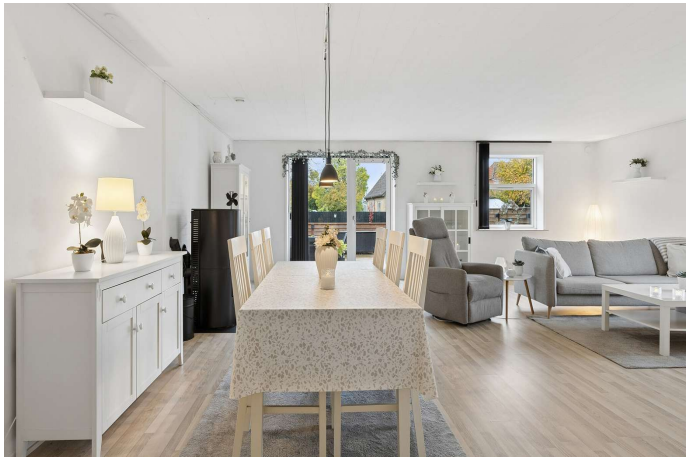
Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Indendørs



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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026



Indendørs



Spisestue



Indendørs



Stue



Opholdsafdeling



Opholdsafdeling

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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026



Bryggers



Bryggers



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Entre

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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



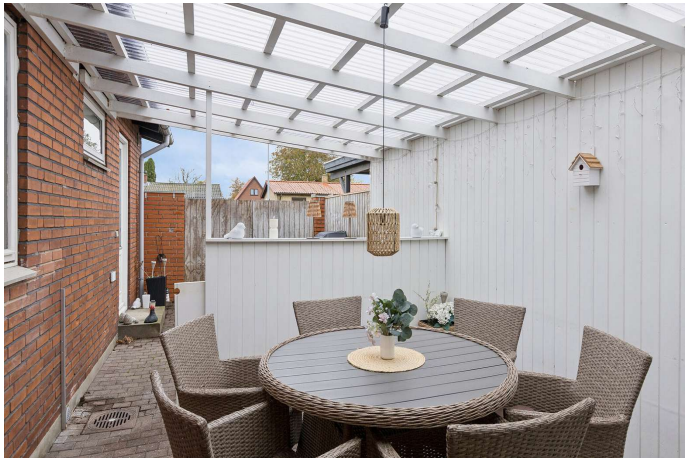
Disponibelt rum



Set fra haven



Terrasse



Overdækket terrasse

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

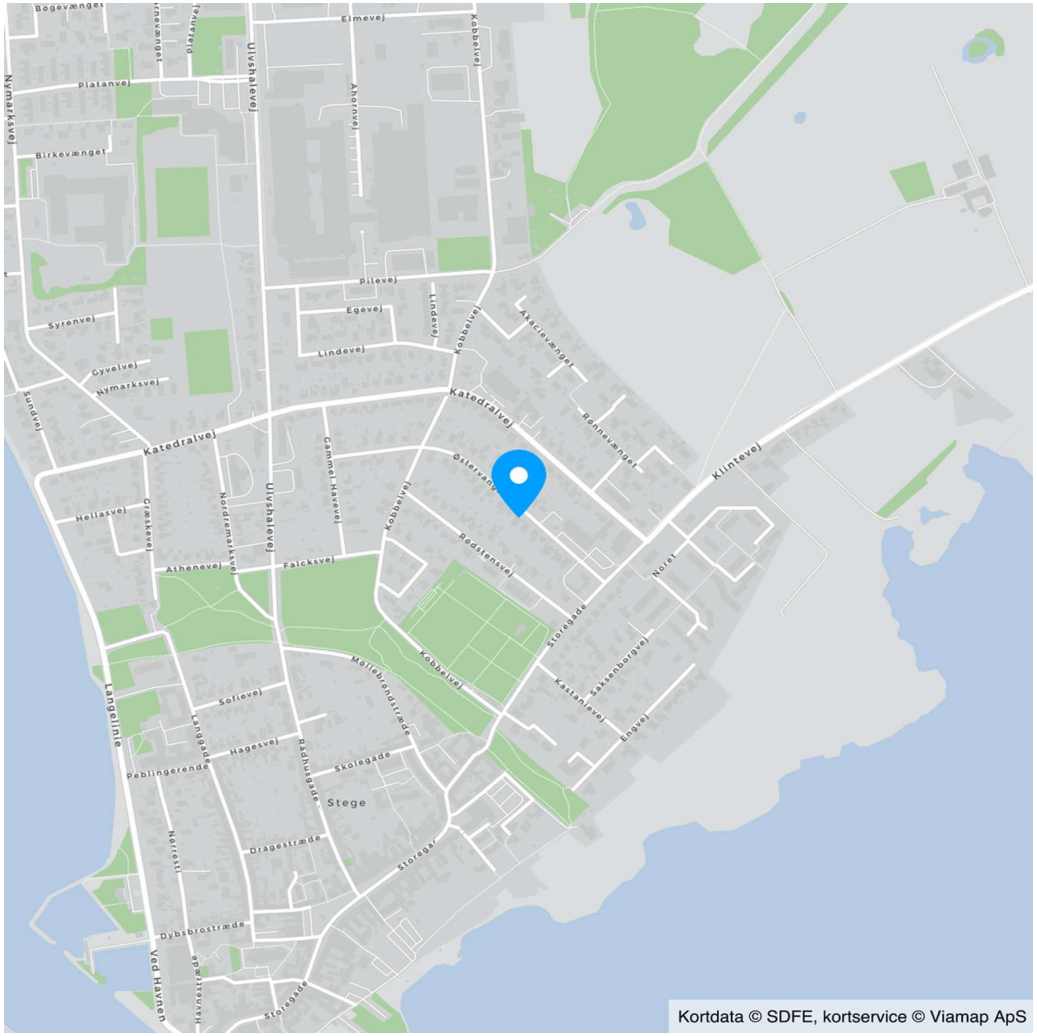
Adresse: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	5aæ Stege Sekstenjorder
BFE-nr.:	5385468
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.060.000
Grundværdi:	429.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	848.000
Grundlag for grundskyld:	343.200

Arealer**

Grundareal:	769 m^2
Boligareal i alt:	133 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	33 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: 02.11.1961 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 17.12.1963 - Dok om olietank

Planer
Kommuneplan B 15.01 - Boligområde Stege

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

Køleskab (Køkken), Opvaskemaskine, Ovn, Komfur, Emhætte

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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 14.437 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: El-paneler, 2 luft-til-luft varmepumper, 1 pilleovn - Elvarme
Supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet som 14.437 kWh elektricitet til kr. 23.100 samt 0,2 ton træpiller til kr. 900. Samlet kr. 24.000-

Vand: Alment 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

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.

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.

Olietank allerede afblændet
Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til BBR og ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet inaktiv olietank på ejendommen.

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: Østervangsvej 17, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3851
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.325
Grundskyld	kr.	4.633
Renovation	kr.	3.106
Skorstensfejning, anslået	kr.	750
Husforsikring	kr.	5.592
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.406

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
I alt	kr.	1.412.776

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.884 md. / 94.603 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.263 md. / 75.150 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: Østervangsvej 17, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.395.000	Sagsnr.: 611-3851 Ejerudgift/md.: kr. 1.534	Dato: 05.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 553.000 Nr. 4: hovedstol kr. 210.000 Nr. 5: hovedstol kr. 171.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.