



REAL

Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.728	Grund m2	13.263
Byggeår/ombygget	1920/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3630**

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: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Landejendom på det sydlige Møn

Fritliggende landejendom på Møn med skøn beliggenhed og masser af plads omkring sig. Den store grund giver ideelle muligheder for dyrehold eller selvforsyning.

Boligen fremstår i god stand med flere væsentlige opdateringer de senere år. Her får du landlig idyl og gode stald- og udhusfaciliteter.

Ejendommen kan opnå flexboligstatus – perfekt som både helårs- og fritidsbolig.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os for en aftale om fremvisning på telefon 72170772.

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: Martin Ryberg

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026

Fritliggende landejendom på Møn – mulighed for flexbolig

Drømmer du om livet på landet med højt til himlen, åbne vidder og udsigt over det smukke mønske landskab? Denne skønne og velbeliggende landejendom nær Stege Nor og Østersøen byder på netop dét – kombineret med moderne komfort og masser af muligheder.

Ejendommen er højt placeret i terrænet og omgivet af natur, så du kan nyde både ro, udsyn og fornemmelsen af frihed. Med et grundareal på ca. 13.000 m² er her rigelig plads til dyrehold, køkkenhave, selvforsyning eller blot en stor, naturskøn have med flere fine udsigtspunkter over landskabet.

Boligen er løbende renoveret og fremstår indbydende og tidssvarende. Her kan blandt andet nævnes nyere entré, lækker badeværelse med gulvvarme samt stort, åbent køkken-alrum i forbindelse med stue – også med gulvvarme og hyggelig brændeovn. Opvarmningen er opdateret med en moderne luft-til-vand varmepumpe fra 2021, og både tag, vinduer og facader fremstår aldeles flot.

Planløsningen er ideel til familien eller dem, der ønsker god plads. I stueplan finder du entré med garderobe, køkken-alrum, spise- og opholdsstue, havestue samt soveværelse og gæsteværelse. På førstesalen er der yderligere et soveværelse samt to børneværelser – perfekt til både fast bolig og fritidsbrug.

Ejendommen byder desuden på gode udhus- og staldbygninger. Gårdspladsen er belagt med fliser og har direkte adgang til staldlængen, hvor der i dag er løsdrift til heste, overdækning samt opvarmet saddeleum. Her finder du også værksted, teknikrum til varmepumpen og et disponibelt isoleret rum med vaskeinstallationer og tørrefaciliteter. Hertil kommer udhusrum samt overdækning til bil, trailer og lignende.

Udover de store åbne arealer byder ejendommen også på en smuk anlagt prydhave med flere frugttræer, som skaber en idyllisk ramme om udelivet og giver mulighed for at nyde både blomstring og egen frugthøst gennem sæsonerne.

Her får du en sjældent velbeliggende landejendom, hvor de "tunge" investeringer allerede er foretaget – og hvor rammerne er sat for et liv tæt på naturen uden at gå på kompromis med komforten.

Ejendommen kan opnå flexboligstatus, hvilket gør den ideel både som helårsbolig og fritidsbolig.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Havestue

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Havestue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse stueplan



Værelse stueplan



Soveværelse 1. sal

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Soveværelse 1. sal



Værelse 1. sal



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Gårdmiljø

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



staldlænge



isoleret vaskerum



Udendørs



Set fra haven



Set fra vest



Have

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Set fra vejen

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

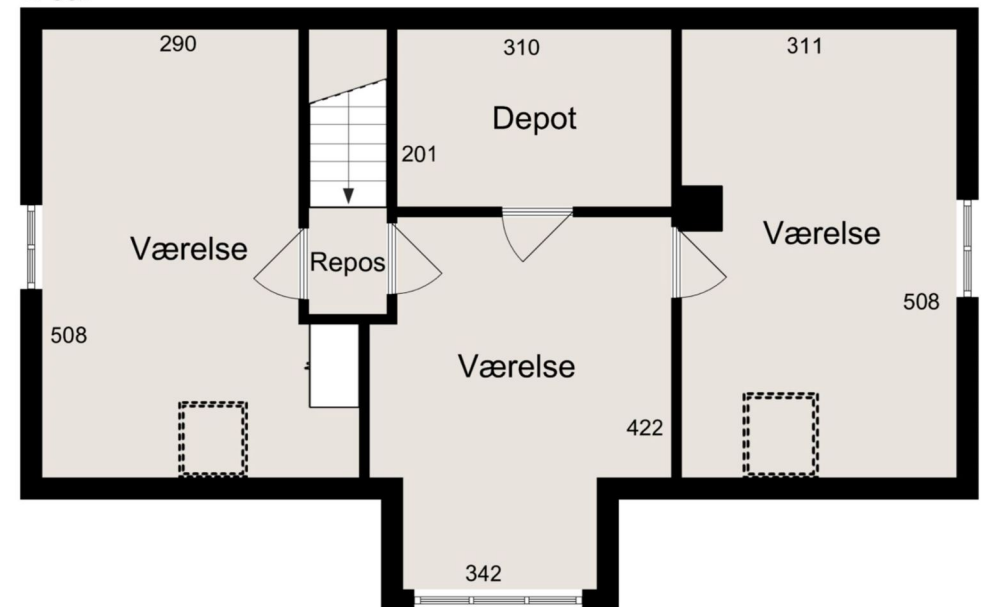
Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

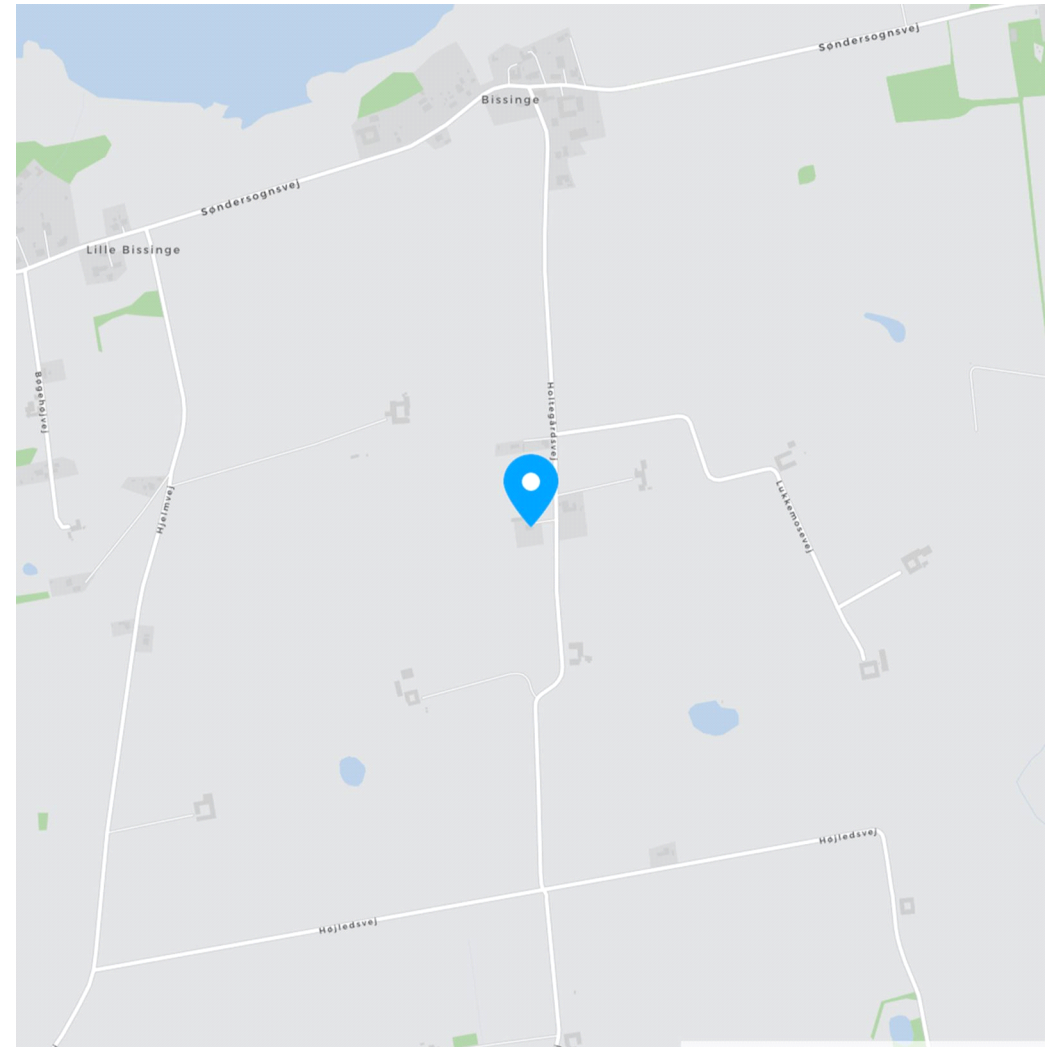
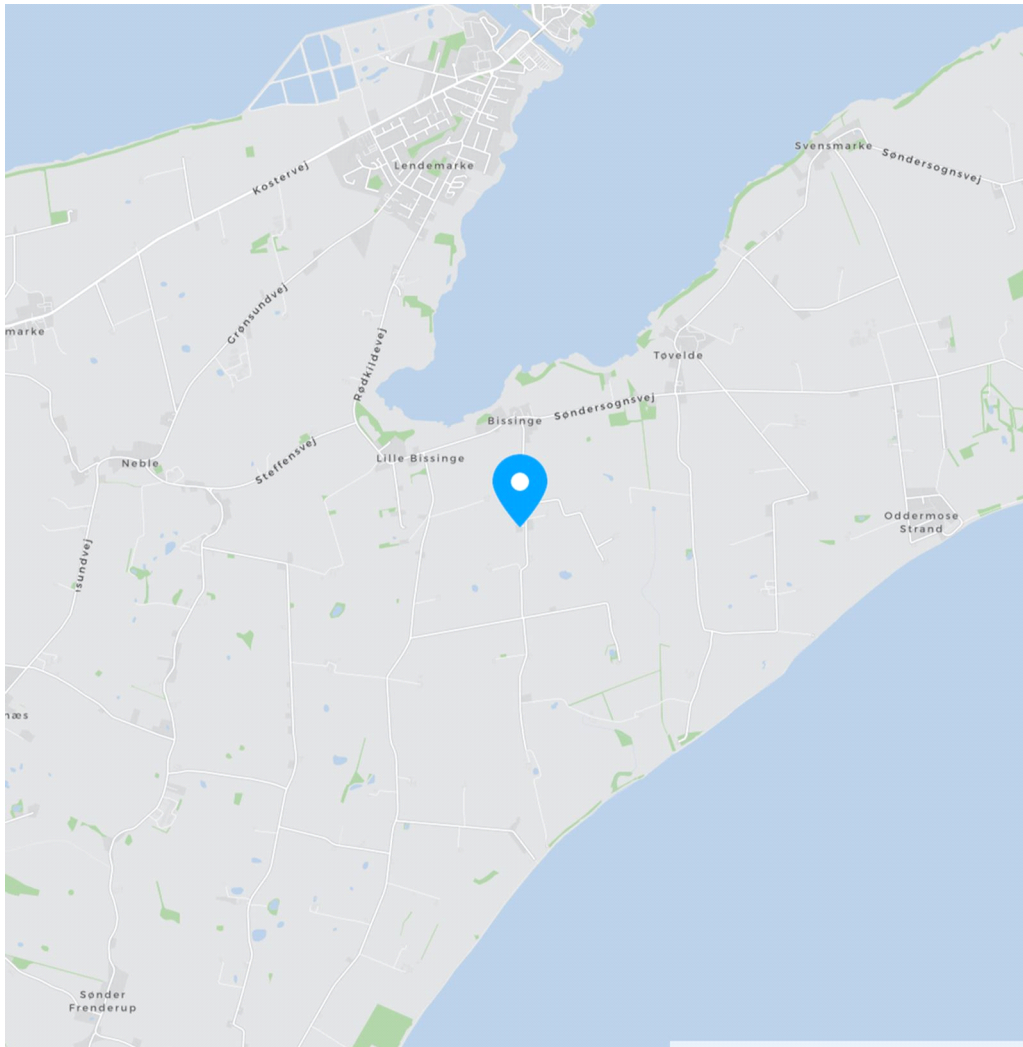


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026



Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	3 c Bissinge, Stege Jorder
BFE-nr.:	8269261
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank/Trixtank
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1920/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	948.000 kr.
Grundværdi:	473.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	758.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	378.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	13.263 m ²
- heraf vej	455 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	15 m ²
Udhus:	86 m ²
Udhus:	50 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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.08.1956 lbnr. 933752-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_A-M_662
Nr. 2 lyst d. 25.11.1966 lbnr. 933753-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt S34 Filnavn: 29_F-M_183
Nr. 3 lyst d. 31.03.2000 lbnr. 501612-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ej til hinder for prioritering Filnavn: 29_C-M_644

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Leonard køleskab, Elica emhætte, Junker ovn, Leonard kogeplade, Leonard opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, fryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5, jf. FBB.

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.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der er beskyttet sten- og jorddige på matriklen jf. ejendomsdatarapporten. Se bilag.

Offentlig spildevandsforsyning

Ejendommen er beliggende i et område hvor der jf. ejendomsdatarapport fra Vordingborg Kommune er planlagt offentlig kloak.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 9.759,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.868	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.108	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.439
Husforsikring	kr.	7.739	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	2.523.289
Skorstensfejning	kr.	864	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.	217			
Ejerudgift i alt 1 år		20.733			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.421 md./ 161.054 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.949 md./ 131.384 år v/24,50%
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: 14.01.2026
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: 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: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 16.01.2026

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 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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.203.522	1.203.522	1.223.740	DKK	5	93.747	24,25	5,43			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.