

REAL



Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	82
Kontant	845.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.078	Grund m ²	319
Byggeår	1907	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3568**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026



Halvt dobbelthus i Lendemarke

Indflytningsklar og velholdt halvt dobbelthus

Boligen fremstår moderniseret med gulvvarme i stueetagen samt nyere køkken og badeværelse.

Planløsningen rummer entré, badeværelse, lyst køkken, stue med terrasse adgang samt to gode værelser på 1. sal.

Udenfor findes en ugeneret gårdhave samt udhuse med vaskerum, værksted og ekstra opbevaringsplads.

Beliggende tæt på Stege Nor og i gåafstand til Stege by – et oplagt hjem til dig, der søger ro og kvalitet.

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

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: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026

Indflytningsklar bolig i flot stand nær Stege Nor

Er du på udkig efter en mindre men absolut velholdt og moderniseret bolig i rolige omgivelser tæt på byen?

Så bør du se nærmere på dette charmerende halve dobbelthus i Lendemark – en bolig, der er løbende vedligeholdt og fremstår i meget flot og indflytningsklar stand.

Boligen har nyere køkken og badeværelse fra år 2020, som begge fremstår lyse, moderne og med en indbydende atmosfære. Her er der kræset for detaljerne, og du kan flytte direkte ind uden at skulle tænke på istandsættelse.

Med pænt maalede facader, eternittag og termo- og energivinduer præsenterer huset sig solidt og velplejet. Også udhusene og bagbygningen tager sig godt ud og er opført i samme stil som hovedhuset.

Indretningen byder på entré, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, lyst særdeles flot køkken og en dejlig stue med udgang til fliseterrasse. På 1. sal finder du to gode, reelle soveværelser med kig til Stege Nor.

Hyggelig og ugenert gårdhave som skaber et skønt uderum, hvor du kan nyde roen helt for dig selv. Herfra er der adgang til boligen samt udhusene, der rummer både vaskeafdeling, værksted og opbevaringsplads. Desuden parkeringsareal med plads til bilen eller f.eks. traileren. Garagen rummer også ekstra opbevaringsplads.

Boligen opvarmes med fjernvarme og har gulvvarme i hele stueetagen samt radiatorer på 1. sal, hvilket giver en behagelig og effektiv varmfordeling i hele huset.

Alt i alt en skøn og velindrettet bolig, beliggende i en hyggelig og stille oase i gåafstand til Stege by og med kort afstand til det naturskønne Stege Nor.

Lyder det som dit næste hjem?

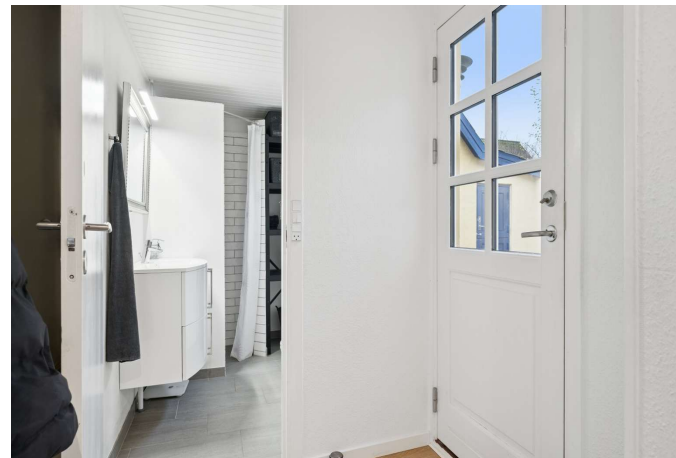
Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag på tlf. 72170772 for en fremvisning.



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026

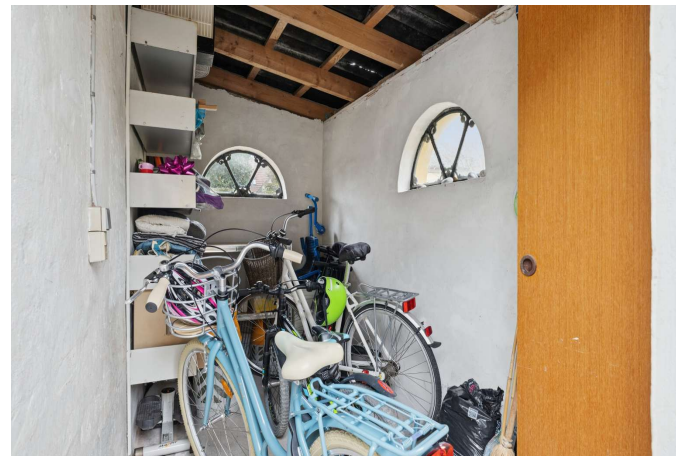
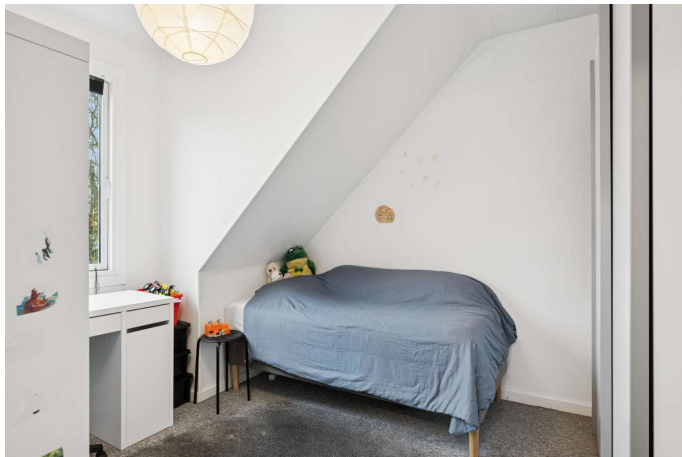




Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026





Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

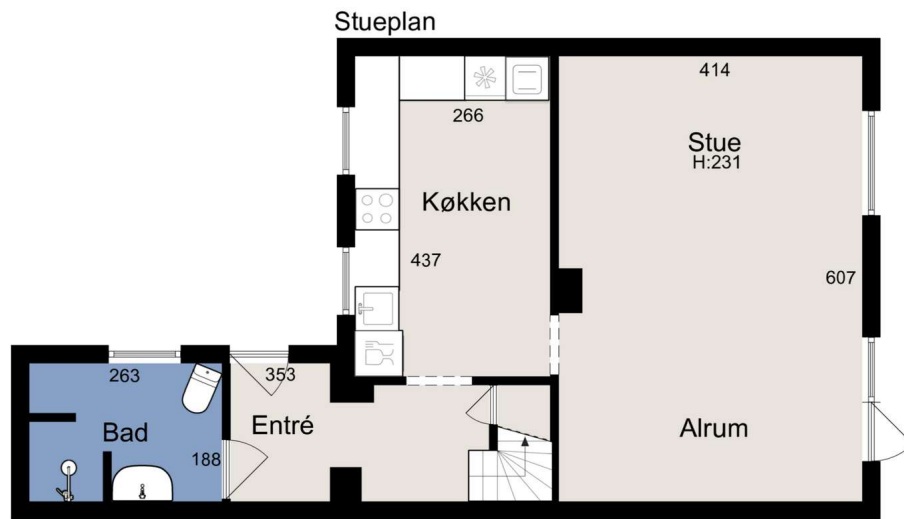
Dato: 25.03.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

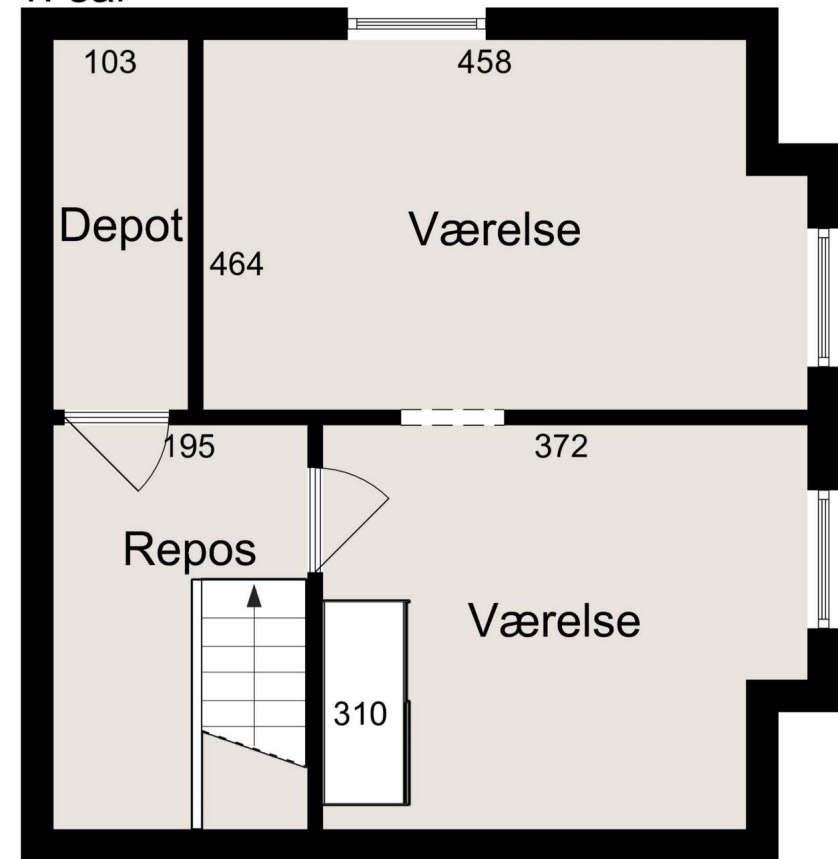
Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



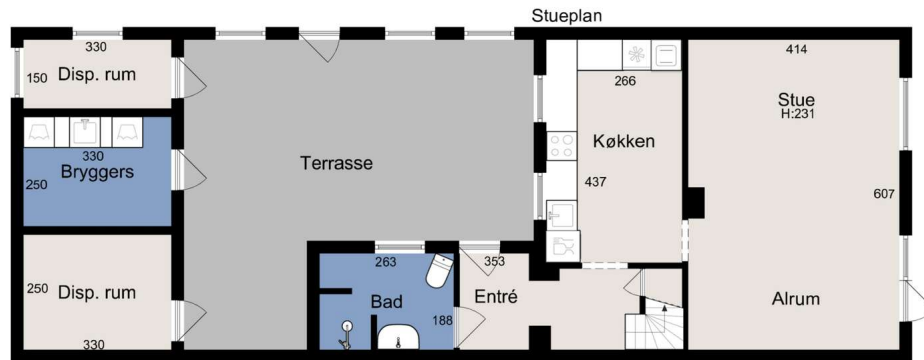
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Halvt dobbelthus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 4bb Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.: 5386764
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 542.000
Grundværdi: 261.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 433.600
Grundlag for grundskyld: 208.800

Arealer**

Grundareal: 319 m²
Boligareal i alt: 82 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 15 m²

** 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: 21.10.1907 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv
- Nr. 2: 27.04.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan B 15.12 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

AEG køleskab, Franke emhætte, Progress ovn, Witt kogeplade, Leonard opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 21 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmemeforbrug har i år 2024 udgjort 14,717 MWh, kr. 16.097.

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 salgsoptillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.211	Kontantpris	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	2.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.489	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.106
Rottebekæmpelse	kr.	90	I alt	kr.	860.056
Husforsikring	kr.	4.329	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.938			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.507 md. / 54.080 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.617 md. / 43.406 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 25.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7, 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.

Private fællesveje

Køber gøres opmærksom på, at Vordingborg Kommune har besluttet, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Områdeklassificering

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

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-/år-sopgørelsen. 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.

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.