

REAL



Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.728	Grund m ²	13.263
Byggeår/ombygget	1920/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3630**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmæglerne.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: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 26.03.2026



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: 26.03.2026

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 saddeletrum. 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: 26.03.2026



Gårdmiljø



Entre



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

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

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

Dato: 26.03.2026



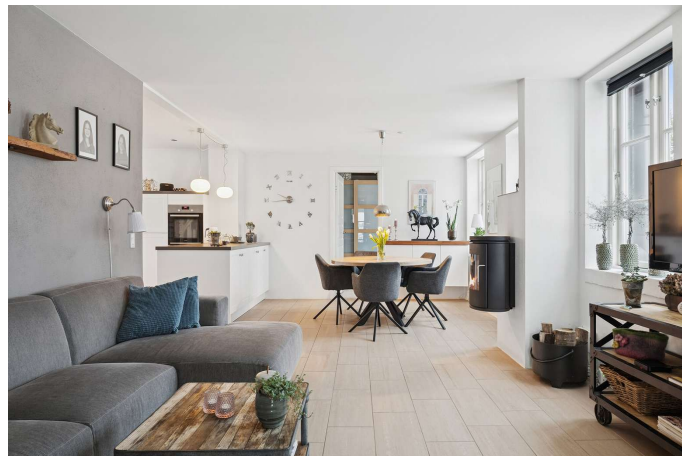
Køkken



Spisestue



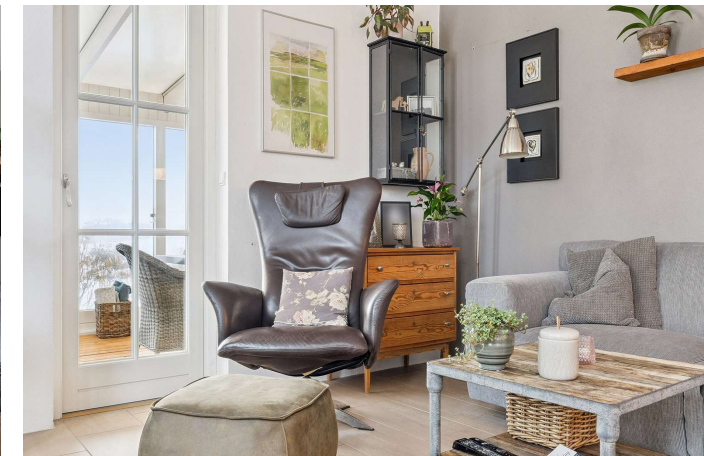
Spisestue



Stue



Stue



Stue

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

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

Dato: 26.03.2026



Havestue



Havestue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse stueplan



Værelse stueplan

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

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

Dato: 26.03.2026



Soveværelse 1. sal



Soveværelse 1. sal



Værelse 1. sal



Luftfoto



Udsigt



Udsigt

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

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

Dato: 26.03.2026



Udsigt



Staldlænge



Isoleret vaskerum



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: 26.03.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Set fra vejen

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

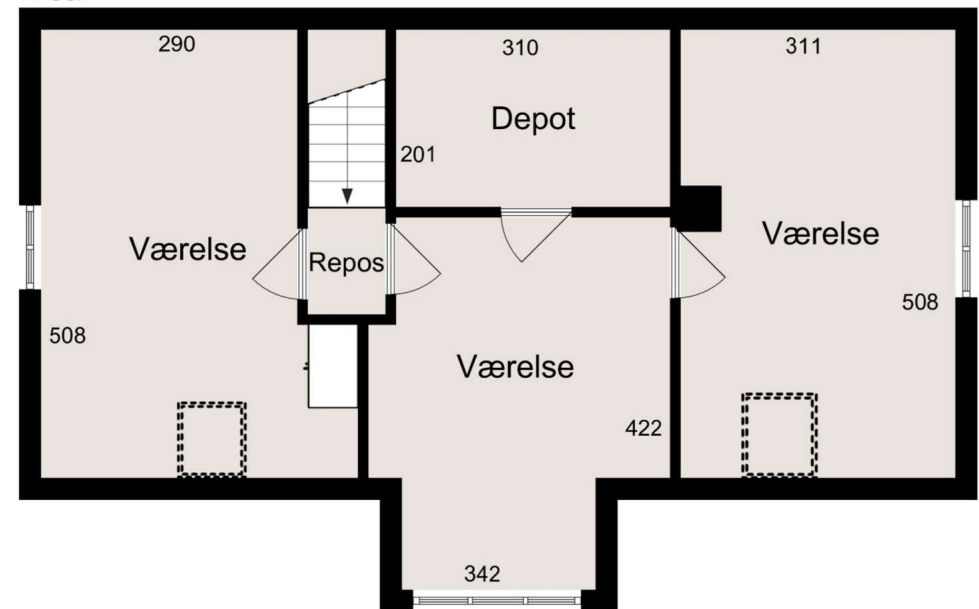
Sagsnr.: 611-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 26.03.2026



Stueplan

1. sal



1. sal



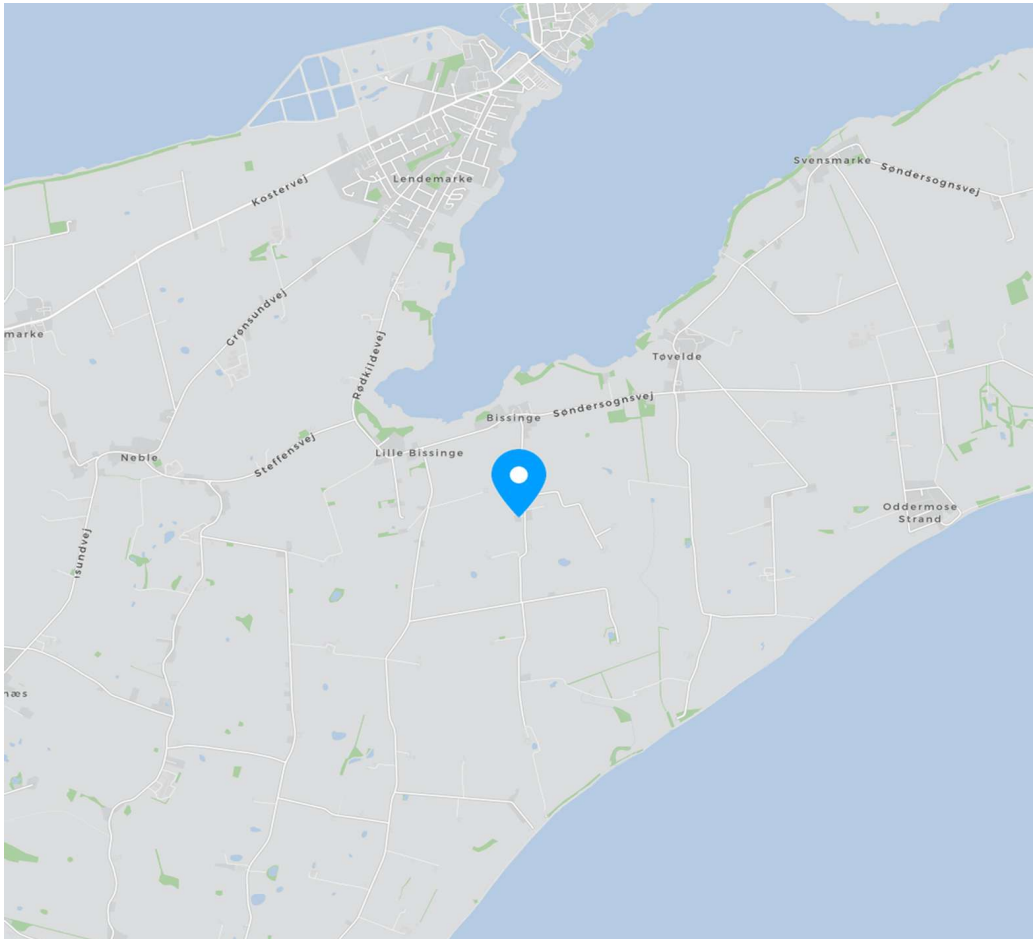
Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 26.03.2026



Anneks

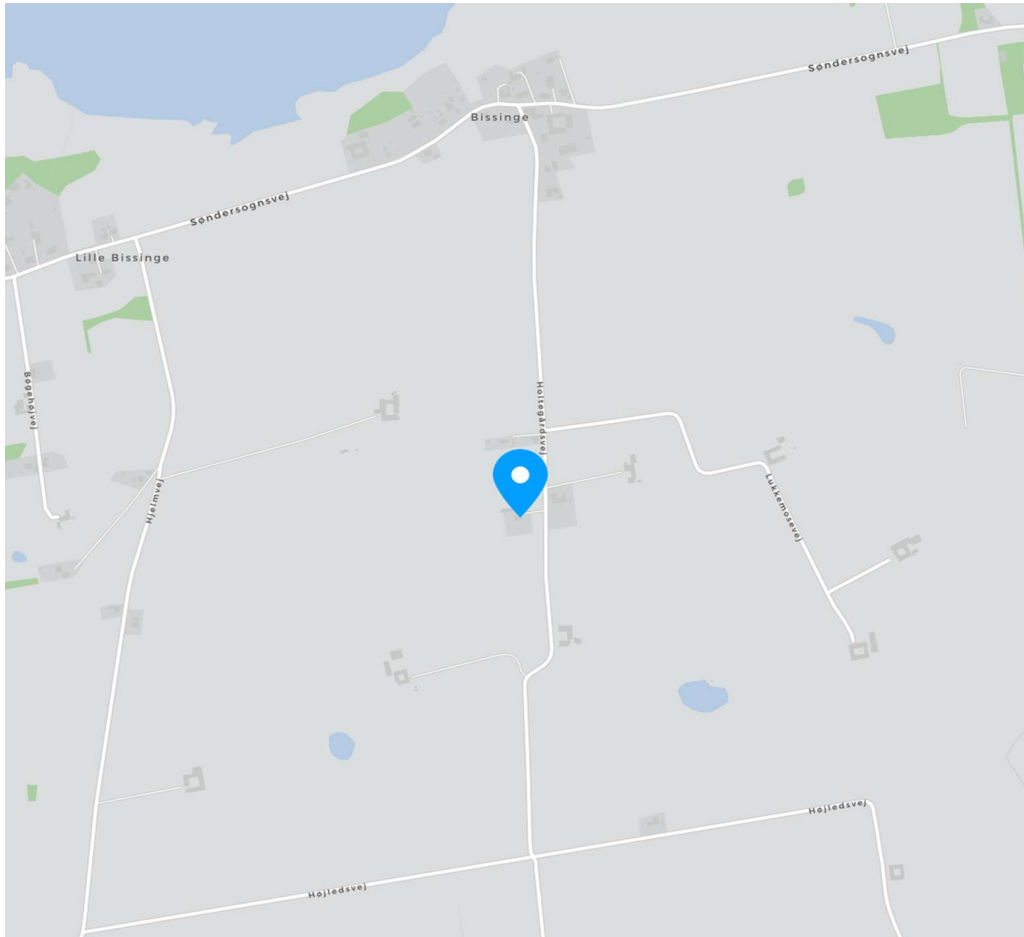




Adresse: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 26.03.2026





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

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

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 3c Bissinge, Stege Jorder
BFE-nr.: 8269261
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1920/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 13.263 m²
- heraf vej 455 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Garage: 15 m²
Udhus: 86 m²
Udhus: 50 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: 18.08.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 25.11.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt S34
- Nr. 3: 31.03.2000 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ej til hinder for prioritering

Planer

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 9.759 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 salgssopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



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

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

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.868	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.439
Skorstensfejning	kr.	864	I alt	kr.	2.523.289
Rottebekæmpelse	kr.	217			
Husforsikring	kr.	7.739	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.	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 13.187 md. / 158.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.588 md. / 127.061 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: Holtegårdsvej 12, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 26.03.2026

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 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.