



REAL

Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	117
Kontantpris	1.450.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.340	Grund m2	429
Byggeår/ombygget	1893/2012	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3562**

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: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

Flot og velholdt halvt dobbelthus i Lendemark

Er du på udkig efter din næste bolig på en rolig blind vej og med en overskuelig have?

Må det samtidig gerne være renoveret indenfor den seneste årrække således at alle de dyre poster er klaret, såsom tag, vinduer, køkken, badeværelse, mv.

Og gør det heller ikke noget at det hele er moderne indrettet og klar til indflytning?

Så skal du ikke snyde dig selv for at kigge nærmere på Møllegade 2.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og aftal nærmere. 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

Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025

Flot og velholdt halvt dobbelthus i Lendemarke

Velkommen til dette flotte og velholdte halve dobbelthus, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende på en rolig blind vej i det hyggelige Lendemarke ved Stege på Møn, tilbyder denne ejendom et fredfyldt tilflugtssted med kort afstand til alle nødvendige faciliteter såsom indkøbsmuligheder, offentlig transport samt skoler og idrætsfaciliteter.

Ejendommen byder på et boligareal på 117 kvadratmeter fordelt over to plan. Huset blev oprindeligt opført i 1893 og har siden gennemgået flere opdateringer for at sikre komfort og funktionalitet. I 2012 er husets 1. sal gennemrenoveret med bl.a. udskiftning af tagkonstruktion, 2 nye kviste samt pæne sorte betontagsten, som komplementerer de røde murstensfacader smukt. De hvide dannebrogsvinduer tilfører huset et klassisk dansk udtryk.

Indenfor mødes du af en rummelig entre med god plads til overtøj og sko. Det flisebelagte badeværelse er moderne indrettet med bruseniche, mens soveværelset mod gårdhaven sikrer rolige nætter. Stue og køkken-alrum er forenet i ét stort rum, hvilket skaber en lys og luftig atmosfære - perfekt til både hverdagens aktiviteter og hyggelige sammenkomster.

Fra bryggerset i mellembygningen er der direkte adgang til et godt isoleret udhus, ideelt som værksted eller ekstra opbevaringsplads. På 1. sal finder du en repos samt to store værelser, der kan tjene som børneværelser eller kontorplads alt efter behov.

Udendørs præsenterer ejendommen sig lige så velholdt som indenfor. Den nemme grund kræver minimal vedligeholdelse med mindre græsplæne mod vejen og den flisebelagte indkørsel fører hen til carporten fra 2019, bygget sammen med huset for optimal bekvemmelighed. Desuden hyggelig lukket gårdhave, hvor du kan sidde helt ugeneret.

Huset er oplagt til parret eller den lille børnefamilie, som ønsker sig en "plug and play" ejendom - fuldstændig klar til indflytning fra og med 1. december 2025. Kunne ejendommen være noget for dig, så tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning.

Vi fremviser alle ugens dage - ring 72170772 og aftal nærmere.

Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

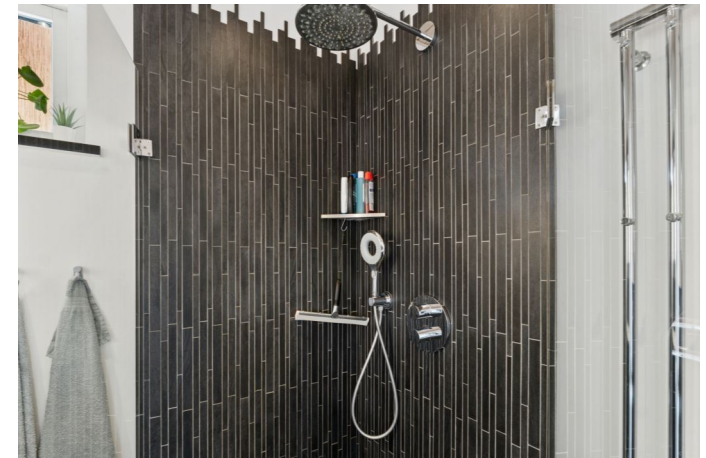
Dato: 30.09.2025



Entre



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Bryggers



Udhus

Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025



Trappe



Indendørs



Soveværelse



Udsigt



Soveværelse



Gårdmiljø

Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Carport



Forhave



Set fra vejen

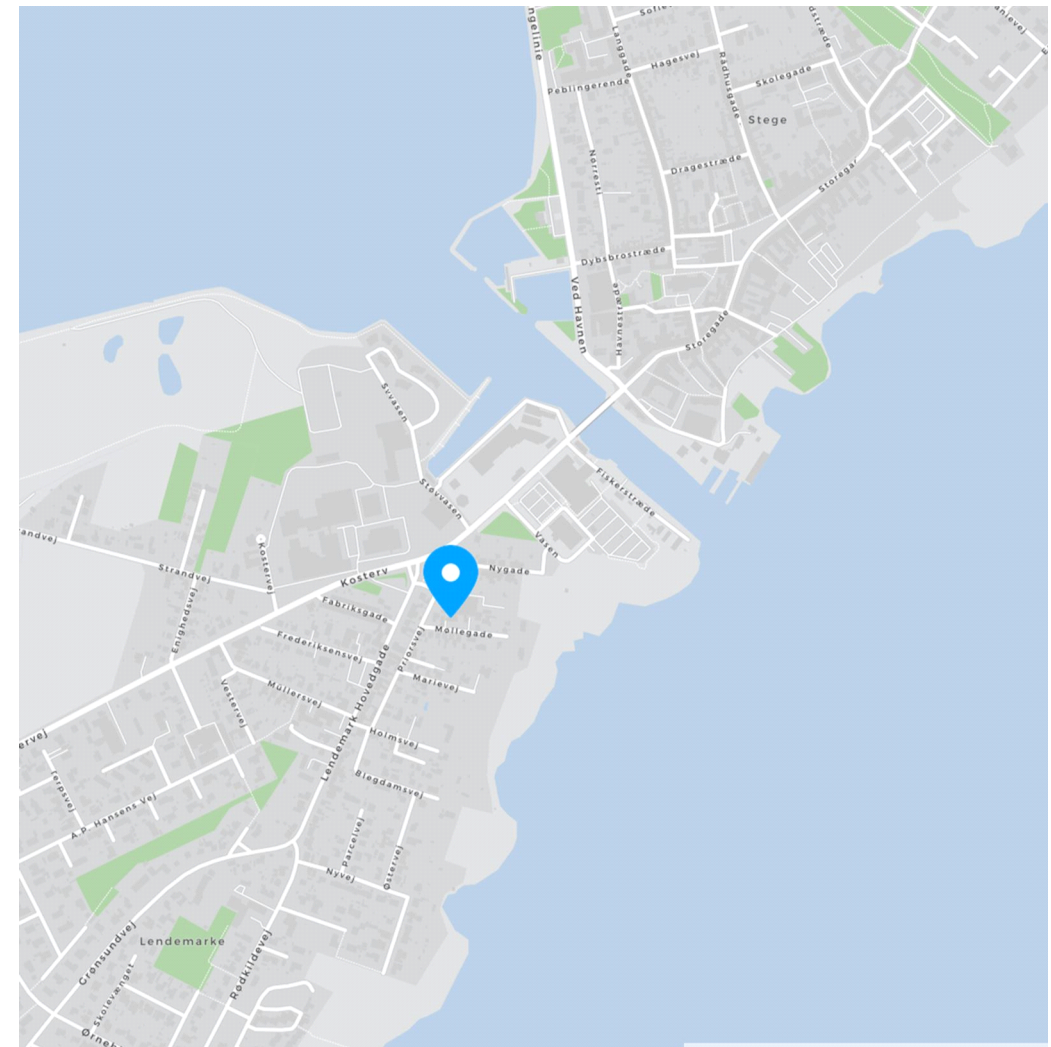
Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege

Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562

Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	4 s Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386728
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1893/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	833.000 kr.
Grundværdi:	262.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	666.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	209.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	429 m ²
- heraf vej	81 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²
Udhus:	26 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

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
B 15.12 Boligområde Lendemarke
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1893 lbnr. 934754-29 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 29_C-M_160
Nr. 2 lyst d. 18.12.1893 lbnr. 934755-29 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 09.03.1972 lbnr. 934756-29 Tillægstekst Dok om byggetill. for ejer af 4Q mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens køle-/fryseskab, emhætte, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Siemens mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 11,23 mWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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 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-/årsopgørelsen. 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.

Adresse: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.399	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	2.830	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.638
Husforsikring	kr.	6.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.470.188
Rottebekæmpelse	kr.	107	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		16.076			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.872 md./ 94.464 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.248 md./ 74.977 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 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: 24.09.2025
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: Møllegade 2, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 611-3562
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 30.09.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	720.258	720.258	633.724	DKK	1	60.797	14,00	3,76			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.