



REAL

Lindevej 25, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.764	Grund m2	1.396
Byggear	1969	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3375**

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: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Rummelig villa i Stege By - perfekt til børnefamilien

Er du på udkig efter dit næste hjem til dig og din familie?

Må den gerne byde på mange gode kvadratmeter i såvel bolig som udearealer?

Og må den samtidig gerne ligge centralt i Stege By med kort afstand til alle hverdagens fornødenheder?

Gør det heller ikke noget hvis du samtidig har mulighed for at sætte dit eget præg på indretningen?

Så skal du kigge nærmere på Lindevej 25 - den har det hele og mere til.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning.

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: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025

Rummelig villa i Stege By - perfekt til børnefamilien

Velkommen til denne charmerende villa, der ligger centralt placeret i Stege By. Gedigent bygget i 1969 med tegltag. Denne ejendom er ideel for børnefamilier, der ønsker at skabe deres eget hjem i en bolig med masser af potentiale. Med et boligareal på 149 kvadratmeter og en kælder på yderligere 55 kvadratmeter, tilbyder dette hus rigelig plads til både dagligdagens aktiviteter og kreative projekter.

Når du træder ind i huset, mødes du af en entre med adgang til fordelingsgang, der leder dig videre rundt i boligen. Køkkenet er lyst og funktionelt med god plads til spisebordet, hvor familien kan samles om dagens måltider. Den store vinkelstue er hjertet af hjemmet; herfra har du direkte udgang til en overdækket terrasse mod syd/vest, som inviterer til hyggelige stunder under åben himmel – uanset vejret.

Villaen rummer tre gode børneværelser samt et forældresoveværelse, hvilket gør den perfekt for den større familie. Badeværelset byder på både badekar og bruseniche – ideelt når morgenrutinerne skal klares. Derudover findes et gæstetoilet samt et ekstra garderoberum, som nemt kan integreres med gæstetoiletet for at skabe endnu et badeværelse efter behov.

Kælderen under ca. 1/3 del af huset er højloftet og indeholder praktiske faciliteter såsom bryggers/vaskerum samt to disponible rum – oplagte som værksted eller opbevaringsrum. Udenfor finder du en stor have med græsplæne og drivhus; haven er godt lukket af mod naboerne og vejen, hvilket sikrer privatlivets fred.

Indkørslen er flisebelagt og fører op til dobbeltcarporten med et dertilhørende udhus – perfekt til opbevaring af haveredskaber eller cykler. Beliggenheden er også værd at nævne: kun få minutters gang fra skole, børnehave samt idrætshaller og boldbaner gør hverdagen nemmere for den aktive familie.

Endvidere ligger Stege skov lige om hjørnet; her venter skønne naturområder på at blive udforsket året rundt.

Huset fremtræder generelt i pæn stand men bærer præg af sin oprindelige stil fra 1969 – det perfekte lærred for dem der ønsker at sætte deres personlige præg.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning.

Adresse: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025



Adresse: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025



Adresse: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025



Adresse: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 f

Adresse: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	57 c Stege Markjorder
BFE-nr.:	5385106
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.321.000 kr.
Grundværdi:	386.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.056.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	308.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.396 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	55 m ²
Carport:	42 m ²
Udhus:	16 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
Boligområde Stege B15.01
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.05.1971 lbnr. 932838-29 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 29_D-M_368
Nr. 2 lyst d. 11.11.1985 lbnr. 19976-29 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 29_B-M_439

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, Voss. Emhætte. Køleskab, Gram. Opvaskemaskine, Bosch. Vaskemaskine, Electrolux. Tørretumbler, Electrolux.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 38,63 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug har været 25,09 MWh fjernvarme i 2023 - svarende til kr. 16.300 (iflg. 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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.390	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	4.169	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	6.777	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	4.675	I alt	kr.	1.268.430
Rottebekæmpelse	kr.	160			

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

21.170

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.629 md./ 79.547 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.324 md./ 63.890 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: 04.12.2025

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: Lindevej 25, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 611-3375
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 04.12.2025

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

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.