



REAL

Katedralvej 58, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	1.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.549	Grund m2	690
Byggear	1900	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3514**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

Salgsopstilling

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

CVR-nr. 36068868

Storegade 23 / 4780 Stege

Tlf. 72170772 / 4780@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/stege

REAL

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: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Rummelig og fleksibel planløsning

Med hele 198 m² fordelt på to etager får I masser af plads til både familieliv, gæster, hobbyer og hjemmearbejde. De mange værelser giver gode muligheder for individuelle behov.

Lys og åben stue/køkken-løsning

Den store, lyse stue med spiseplads i åben forbindelse med køkkenet skaber et moderne og socialt samlingspunkt, perfekt til både hverdag og gæster.

Skøn, lukket have med flere terrasser og grønne områder

Haven er privat og hyggelig med solrige terrasser, frugttræer, højbede og masser af plads til leg, afslapning og haveglæde.

Central og attraktiv beliggenhed i Stege

Med kort afstand til byens faciliteter, skole og indkøb får I det bedste fra begge verdener – et fredeligt hjem tæt på alt det vigtige.

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: Kathrine Bernhøft Jensen

Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025

Charmerende og rummelig bolig i hjertet af Stege

Velkommen til Katedralvej 58 – en skøn murstensvilla fra 1900 med masser af sjæl og moderne komfort. Her får I 198 veldisponerede kvadratmeter, der kombinerer klassisk charme med nutidige løsninger – ideel til den pladskrævende familie eller jer, der ønsker masser af rum til både hverdag og gæster.

Allerede ved ankomsten fornemmer man den gedigne og velholdte stil, hvor en flisebelagt indkørsel giver plads til flere biler. Facaden fremstår indbydende med røde mursten, hvide vinduer og taget er af eternit.

Indendørs bydes I velkommen i en stor og funktionel entré med masser af opbevaringsplads. Herfra åbner boligen sig med en lys og rummelig stue med både opholds- og spisearrangement i åben forbindelse med køkkenet – det perfekte samlingspunkt for hele familien. Stuen giver mulighed for adskilte zoner til leg, afslapning eller socialt samvær.

I stueplan finder I desuden et nyere badeværelse i moderne stil med epoxy gulv og flotte klinker, et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, samt et ekstra værelse, som nemt kan fungere som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Fra bryggerset er der direkte udgang til en af boligens skønne terrasser.

En ny, elegant trappe fører op til 1. salen, hvor et lyst repos med gulvvarme fordeler til hele tre rummelige værelser, alle med god opbevaringsplads og en hyggelig atmosfære. Hertil kommer endnu et badeværelse med badekar, perfekt til både hverdagsluksus og børnefamilien.

Udenfor venter en skøn, lukket have, omkranset af hæk og hegn – ideel til både leg og afslapning. Haven byder på flere solrige terrasser, frugttræer, buske, græsplæne og højbede, der gør det let at skabe et lille grønt paradis midt i byen.

Alt dette får I i en central beliggenhed i Stege, hvor både indkøb, skole, daginstitutioner og byens hyggelige handelsstrøg ligger i gåafstand.

Er du på udkig efter en indflytningsklar bolig med masser af plads og charme – og en central beliggenhed i Stege? Så er Katedralvej 58 bestemt et besøg værd.

Kontakt os på tlf. 72170772 for en fremvisning – vi glæder os til at byde jer velkommen!

Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025



Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025



Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025



Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025



Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025



Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	53 b Stege Markjorder
BFE-nr.:	5385038
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.241.000 kr.
Grundværdi:	311.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	992.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	248.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	690 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	82 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Nr. 80 Idrætsområde og skole mellem Nymarksvej og Ulvshalevej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
B 15.01 Boligområde Stege
O 15.05 Offentligt område Stege
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.12.1967 lbnr. 932734-29 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 11.11.1985 lbnr. 19976-29 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 29_B-M_439

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje køleskab, Bosch fryser, Ikea emhætte, Ikea komfur, Gorenje ovn, Ikea kogeplade, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Bosch tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025

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.: 25.501 Forbrug: 33,13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 gult hus og rødt hus.

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

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: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.063	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	3.359	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	6.552	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.672.313
Rottebekæmpelse	kr.	123			

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

18.586

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.922 md./ 107.067 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.089 md./ 85.064 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: 19.12.2025
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: Katedralvej 58, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3514
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 22.12.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.279.000	1.364.772	1.279.553	DKK	2,5	78.428	25,00	3,31			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.