

REAL



Vandværksbakken 6, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.751	Grund m ²	1.498
Byggeår	1930	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3808**

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: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026



Charmerende villa med udsigt til Stege Nor - Mulighed for flex-bolig

Flot udsigt til Stege Nor – Smuk udsigt over vand og landskab

Charmerende bolig med masser af sjæl – klassisk ejendom med fine detaljer og en hyggelig atmosfære

Rummelig og funktionel indretning – gode opholdsrum samt flere værelser og et skønt køkken-alrum

Stor, frodig have og gode udbygninger – skønne grønne omgivelser, garage og gode opholdsmuligheder rundt i haven

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag for en 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: Kathrine Bernhøft Jensen

Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026

Charmerende villa med udsigt til Stege Nor

Velkommen til en stemningsfuld og charmerende villa, hvor klassisk byggestil, rummelighed og en skøn beliggenhed går hånd i hånd. Her får I en bolig med masser af sjæl og en dejlig have, der omkranser ejendommen og skaber en grøn og privat ramme om hverdagen. Nuværende ejer har i 2019 renoveret ejendommen således at den fremstår aldeles flot.

Boligens stueplan byder på en god og funktionel indretning med entré, køkken med tilhørende fadebur, bryggers, toilet og et stort, sammenhængende opholdsareal bestående af stue og alrum. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier, og fra opholdsrummene er der en flot udsigt over markerne og mod Stege Nor. Herfra kan I også nyde mange smukke solnedgange, når solen langsomt går ned over Stege Nor. Den gode loftshøjde og de fine detaljer er med til at understrege husets hyggelige og klassiske atmosfære. I stueplan findes desuden et værelse samt badeværelse.

På førstesalen fortsætter boligens gode indretning med to værelser, hvoraf det ene har walk-in-closet. Desuden er der et praktisk repos, som kan indrettes efter behov – eksempelvis som kontor eller hobbyrum. Herfra er der ligeledes gode muligheder for at nyde udsigten over det omkringliggende landskab.

Ejendommen rummer desuden et lille kælderareal samt gode og hyggelige udhusfaciliteter og en stor garage, der giver fine muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter eller pladskrævende fritidsinteresser.

Ejendommen opvarmes med oliefyr, og der er gulvvarme i stueplan, hvilket bidrager til en behagelig komfort i boligens primære opholdsrum.

Udenfor venter en dejlig og frodig have med store græsarealer, gamle frugttræer, buske og hyggelige bede. Haven byder allerede på et væld af frugt og bær med blandt andet æbler, pærer, blomster, hindbær, valnødder, blåbær og jordbær – oplagt for jer, der drømmer om at dyrke mere af jeres eget og måske ønsker et mere selvforsynende liv. Haven har flere gode og hyggelige kroge og masser af plads til både afslapning, leg og udeliv.

Beliggenheden giver samtidig gode muligheder for at komme tæt på naturen. Ejendommen ligger i gåafstand til Stege Skov, hvor I kan nyde gåture blandt træerne og opleve naturen tæt på hjemmet. Samtidig er Stege og byens mange aktiviteter inden for overskuelig afstand.

En ejendom for jer, der drømmer om god plads, en stor og frodig have, klassisk charme, nærhed til naturen og ikke mindst en flot udsigt til Stege Nor.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag for en fremvisning!

Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026



Set fra haven



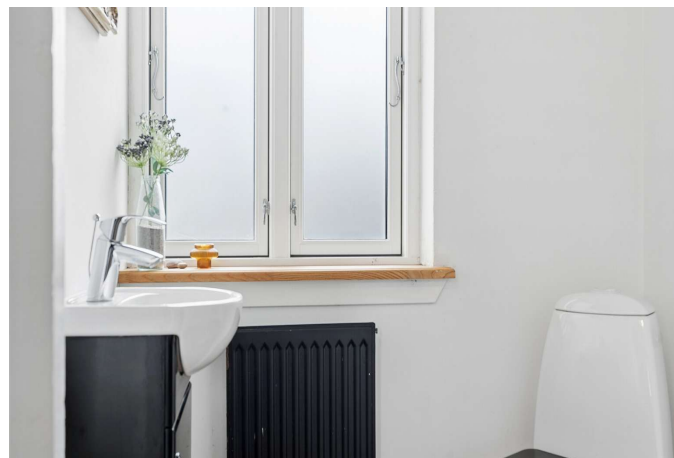
Udsigt



Indgang



Bryggers



Toilet



Bryggers

Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026



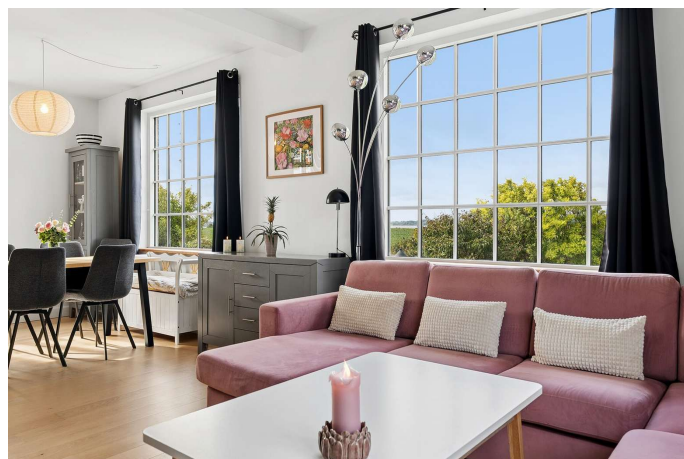
Køkken



Køkken



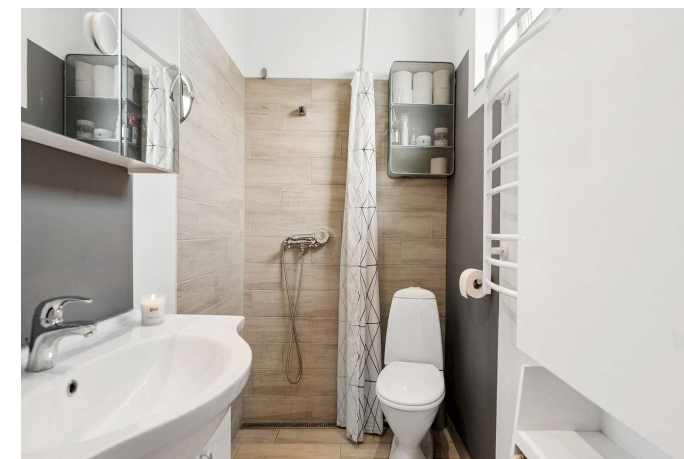
Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse

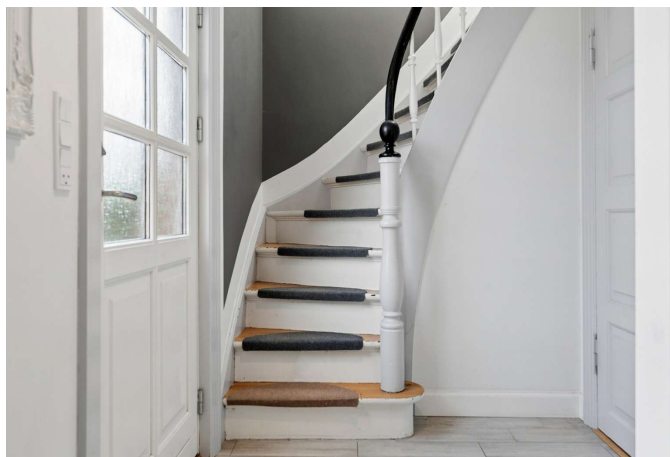
Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026



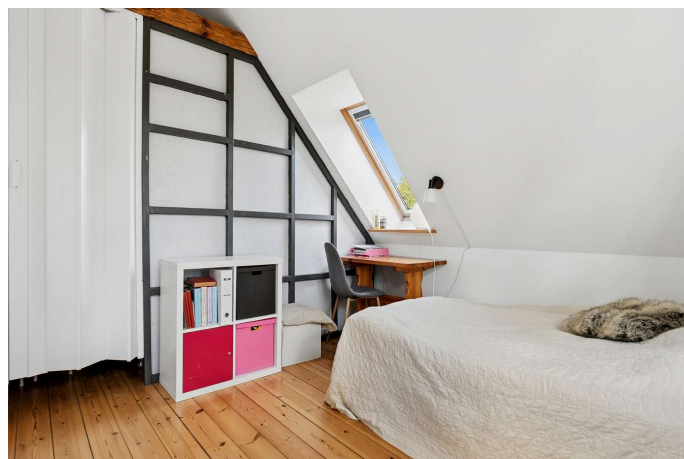
Soveværelse



Trappe



Soveværelse



Soveværelse



Udendørs

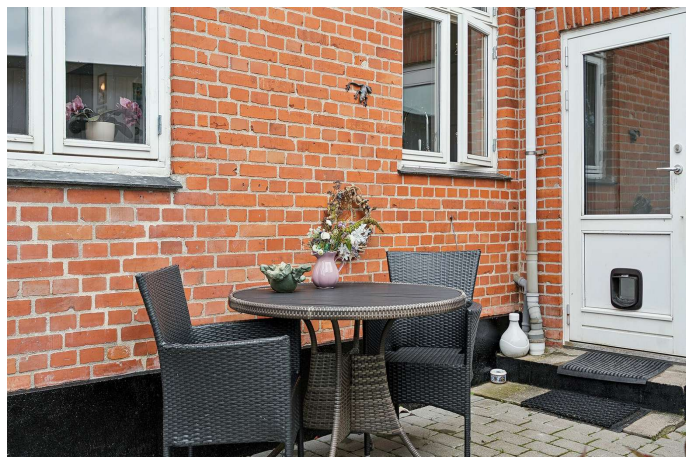


Set fra haven

Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026



Terrasse



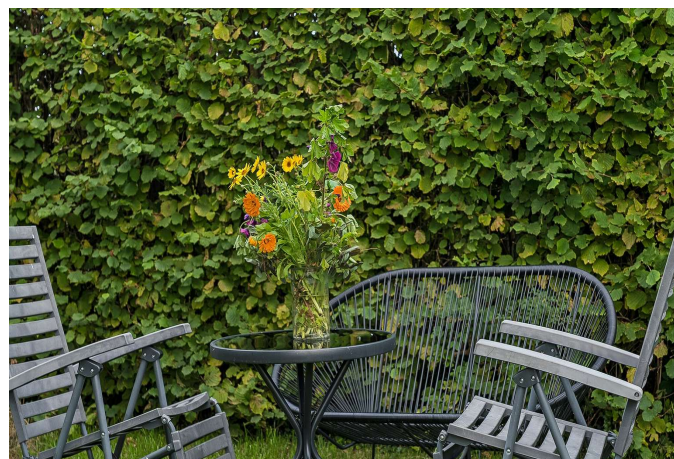
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Have

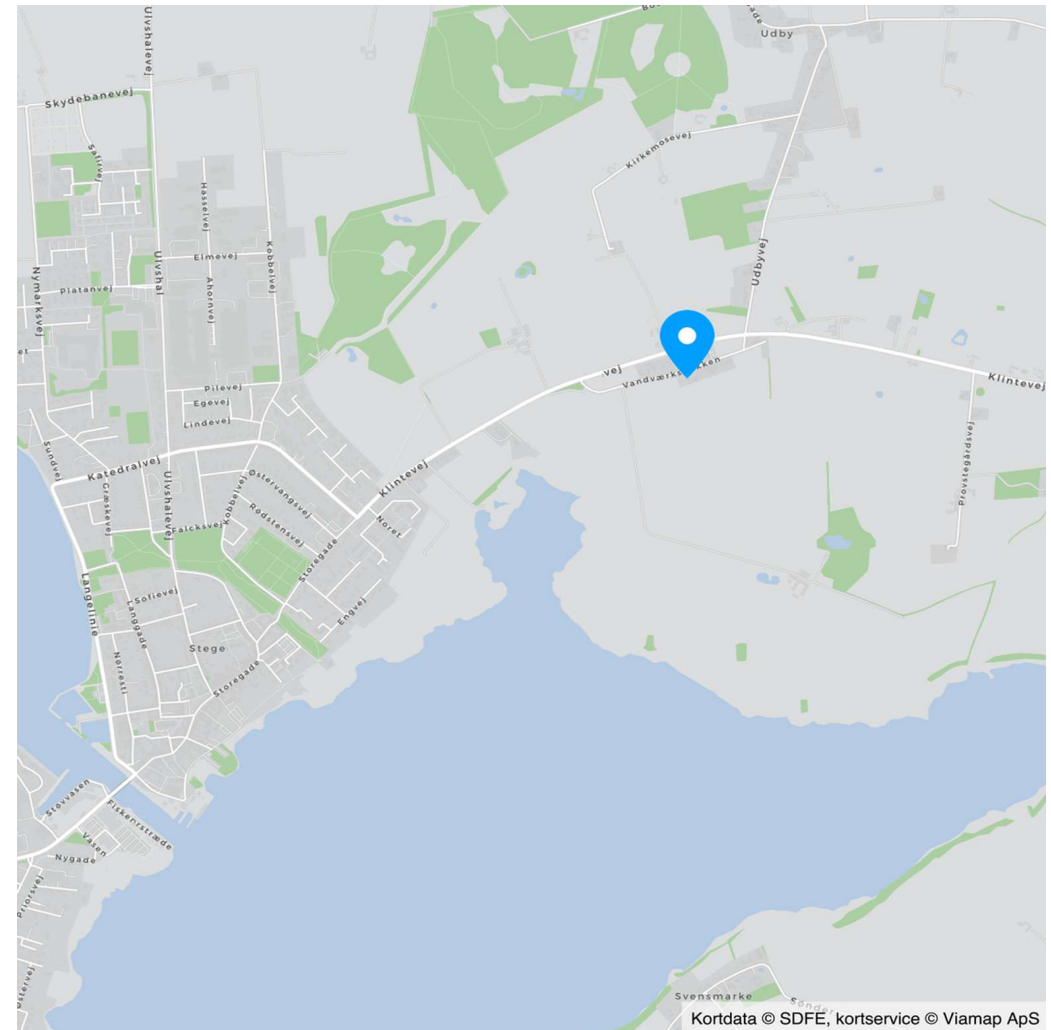
Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026



Alle plan (3x2)





Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 9e Stege Sekstenjorder
BFE-nr.: 5385615
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.035.000
Grundværdi: 597.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 828.000
Grundlag for grundskyld: 477.600

Arealer**

Grundareal: 1.498 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 2 m²
Udhus: 25 m²
Udhus: 44 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: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 52.200 Forbrug: 2.767 liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyste forbrug omregnet til normalårets forbrug:
Periode: 01.01.2025 - 31.12.2025
1595 liter fyringsolie
kr. 23.924 pr. år.

Olietank lovlig - skal senere sløjfes

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2038 i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen.

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.

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 stød"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
 Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.223	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.712
Rottebekæmpelse	kr.	157	I alt	kr.	1.921.962
Skorstensfejning, anslået	kr.	750			
Husforsikring, anslået	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.014			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.740 md. / 128.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.533 md. / 102.400 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vandværksbakken 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3808
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 28.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 345.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.