

Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.026**	Grund m^2	**690**
Byggeår/ombygget	**1908/1975**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **611-3784**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026



Landlig idyl på Møn – velholdt villa med tagterrasse og skøn have

Drømmer du om fredelige omgivelser tæt på både natur, strand og handelsliv?

Vil du have muligheden for både helårsbeboelse og fritidsliv under samme tag?

Og sætter du pris på en velholdt villa med masser af charme, skøn have og hyggelige opholdsrum?

Så er Hjelmvej 8 måske netop det sted, du har ledt efter.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026

Landlig idyl på Møn – velholdt villa med tagterrasse og skøn have

På den sydlige del af Møn – omgivet af åbne marker og fredelige omgivelser – ligger denne charmerende landvilla med mulighed for flexboligtilladelse. Her får du en bolig, der giver dig friheden til både at bosætte dig permanent eller skabe dit helt eget fristed, blot få minutters kørsel fra handelsbyen Stege og med kort afstand til stranden ved Hjelm Bugt.

Villaen fremstår velholdt med sine smukke gulpudsede facader, det klassiske røde tegltag og de hvide sprossevinduer, som tilsammen giver ejendommen et tidløst og indbydende udtryk. Indenfor fortsætter den hyggelige atmosfære med lyse opholdsrum, synlige loftsbjælker, plankegulve og en planløsning, der emmer af klassisk landhuscharme.

Boligen byder på en entré med klinkegulv og varmepumpe, to badeværelser med gulvvarme – det ene med badekar og det andet med bruseniche – samt et pænt, ældre køkken med adgang til en praktisk viktualiekælder og trappe til førstesalen. Soveværelset er placeret i stueplan, mens den rummelige stue samler spise- og opholdsafdeling omkring den hyggelige brændeovn. Fra stuen er der adgang til den isolerede veranda, som skaber et dejligt ekstra opholdsrum med udsigt til haven.

På førstesalen finder du et stort og anvendeligt værelse med udgang til en skøn tagterrasse, hvor morgenkaffen eller de lune sommeraftener kan nydes med udsigt over de åbne omgivelser.

Til ejendommen hører desuden et isoleret udhus med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om hobbyrum, værksted, atelier eller ekstra opbevaring.

Opvarmningen sker via en kombination af luft-til-luft-varmepumpe, elgulvvarme, elradiatorer og den stemningsfulde brændeovn.

Grunden er overskueligt anlagt med græsplæne, dejlige æble- og pæretræer, flotte hække hele vejen rundt og hyggelige opholdsarealer, hvor både børn, gæster og haveelskere kan nyde de rolige omgivelser. Her får du følelsen af at være midt i naturen, samtidig med at Steges butikker, caféer og dagligdagens fornødenheder ligger inden for kort afstand. Og vil du på stranden kan den også nås indenfor få minutter.

En ejendom, hvor charme, fredelige omgivelser og fleksible anvendelsesmuligheder går hånd i hånd – uanset om du søger dit næste helårshjem eller en skøn base til ferier og weekender på Møn.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026



Set fra haven



Set fra vejen



Udendørs



Luftfoto



Set fra haven



Alternativ stueplan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026



Køkken



Køkken



Trappe til 1. sal



Spisestue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026



Stue



Indendørs



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026



Soveværelse



Entré



Entré



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026



Altan



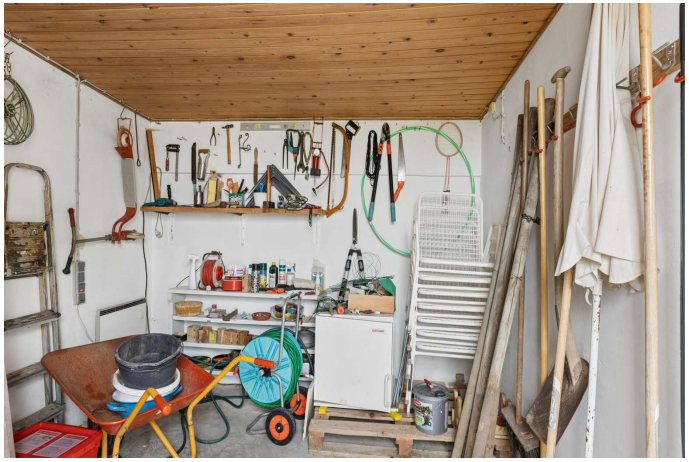
Udsigt



Udsigt



Haven



Udhus/værksted

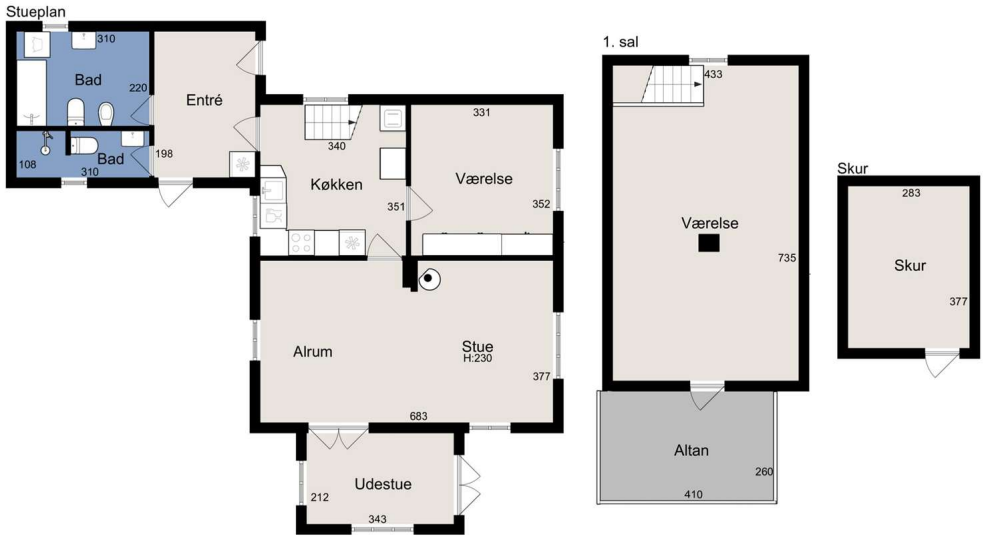
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

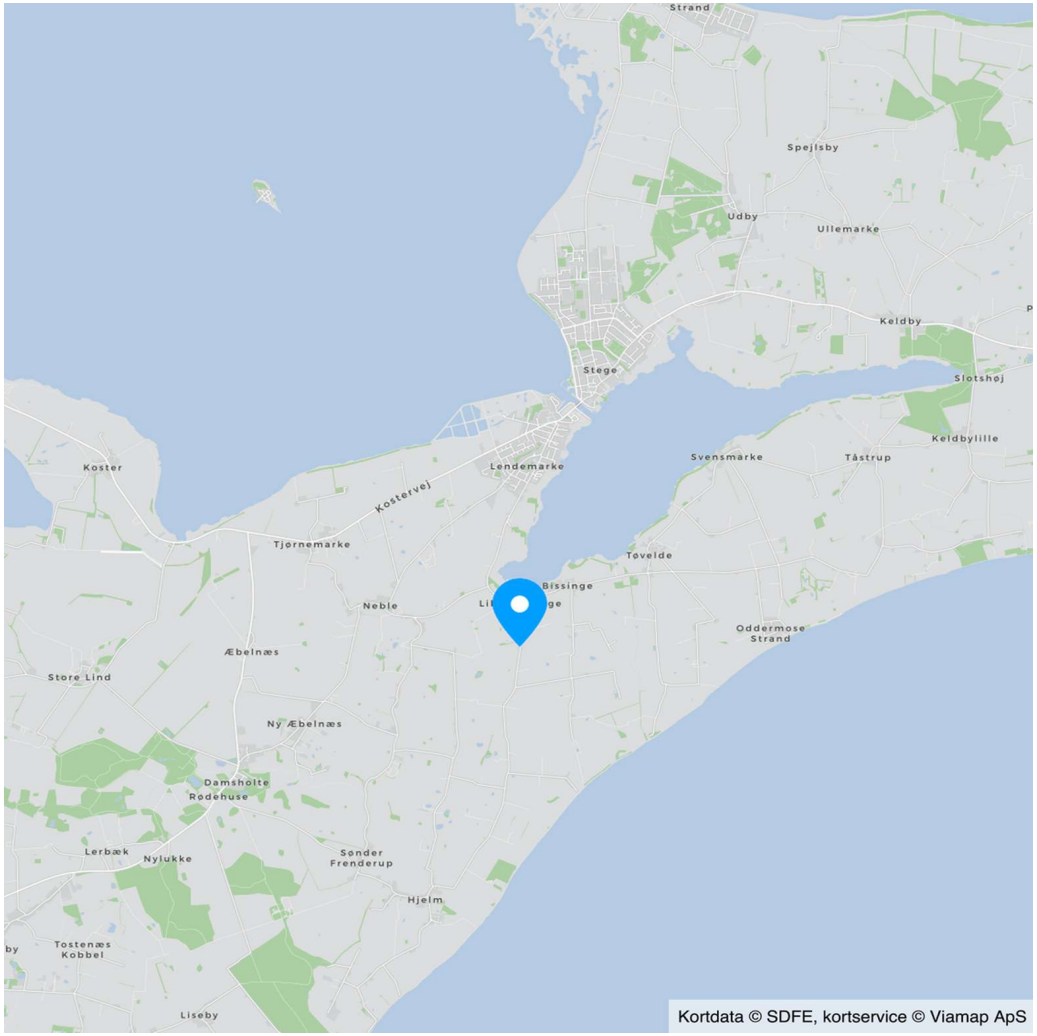
Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse/Flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	7b Bissinge, Stege Jorder
BFE-nr.:	5385667
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1908/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	647.000
Grundværdi:	213.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	517.600
Grundlag for grundskyld:	170.400

Arealer**

Grundareal:	690 m^2
Boligareal i alt:	132 m^2

Øvrige arealer:

** 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

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Husqvarna), Køle/fryseskab (Electrolux), Fryser (Ukendt), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke svamp, insekt og råd der opstår i eller udbreder sig fra vindue i gavl til venstre for hoveddør .

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 38.900 Forbrug: 24.706 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug er beregnet til 24.706 kWh elektricitet samt 0,4 rm brænde.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsopstillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3784
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.640
Grundskyld	kr.	2.300
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	128
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	800
Husforsikring	kr.	3.506
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.311

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.814.401

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.040 md. / 96.477 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Hjelmvej 8, Bissinge, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 611-3784 Ejerudgift/md.: kr. 1.026	Dato: 13.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.