

Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**106**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.949**	Grund m^2	**453**
Byggeår	**1896**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **611-3421**

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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000
Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949
Dato: 04.11.2026



Flexbolig på Nyord – midt i naturen

Denne charmerende bolig på 106 m² ligger centralt i den stemningsfulde landsby på Nyord og byder på fred, natur og ægte ø-idyl. Boligen er godkendt til helårsbeboelse, men fungerer også perfekt som flexbolig – et skønt alternativ til fritidshus.

Nyord er kendt for sine smalle stræder, velbevarede huse og rolige tempo, hvor man virkelig kan koble af og nyde udsigten over vandet.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 7217 0772 for mere information.

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: Martin Ryberg

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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026

Flexbolig med vandudsigt i idylliske Nyord landsby

Vi har fornøjelsen af at udbyde denne hyggelige og stemningsfulde ejendom med skøn vandudsigt, beliggende på den lille ø Nyord nord for Møn. Øen er omgivet af fredede enge, vidtstrakte naturområder og åbne horisonter, hvor himmel og hav smelter sammen.

Nyord er noget ganske særligt – en lille perle på blot 5 km², hvor naturen og det historiske landsbymiljø går hånd i hånd. Selve landsbyen er bilfri, hvilket skaber en helt unik ro og autenticitet. Her hører du fuglene, vinden i sivene og kirkeklokkernes sagte klang i stedet for trafikstøj.

Boligen er et charmerende byhus i halvandet plan, beliggende højt i landskabet med smuk udsigt over vandet mod Sydsjælland. Ejendommen fremstår med klassisk rødt murværk, tegltag og fine sprossevinduer, der passer smukt ind i det gamle landsbymiljø. Hertil kommer en solrig have, hvor du kan nyde både udsigten og den helt særlige ro, som kun Nyord kan tilbyde.

Ejendommen har gennemgået en omfattende renovering fra 2008 til 2010 med blandt andet ny kloakering, Vordingborg-køkken, Rationel vinduer og døre samt installation af luft-til-luft varmepumpe.

Indretningen byder på entré med adgang til flot badeværelse med bruseniche samt gæsteværelse. Lyst køkken/alrum med klinkegulv og udgang til sydvestvendt have og træterrasse. Opholdsstue med trappe til 1. sal, hvor du finder et rummeligt og fuldt udnyttet areal på ca. 40 m² – ideelt som sove- og opholdsrum med en imponerende udsigt over vandet. Der er installeret fibernet, så du har mulighed for både arbejdsro og digital tilkobling.

Ejendommen udlejes i dag via Airbnb og har en attraktiv lejeindtægt. Der medfølger desuden et praktisk udhus med plads til havemøbler, grill og opbevaring.

Her får du en sjældent udbudt bolig i et enestående miljø – midt i naturen, omgivet af historie og med en betagende udsigt. Perfekt som flexbolig for dig, der drømmer om et fristed med sjæl.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage – kontakt os på telefon 7217 0772 for en fremvisning.

Lidt mere om Nyord

Nyord er en lille, historisk ø nord for Møn, landfast via en dæmning og lav bro. Trods sit beskedne indbyggertal rummer øen en helt særlig kombination af storslået natur og kulturhistorie.

Her finder du fredede enge, rigt fugleliv og åbne landskaber, der indbyder til lange gåture og stille stunder i naturen. Øens vartegn er den smukke ottekantede Nyord Kirke, og i landsbyen ligger også en hyggelig restaurant med fokus på lokale råvarer.

Fra Nyord er der kun ca. 15 minutters kørsel til Stege med indkøb, caféer og byliv – og du har samtidig kort afstand til Ulvshale Strand, en af Møns mest populære og naturskønne badestrande.

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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Stue



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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026



Terrasse



Udendørs



Terrasse



Udendørs



Havudsigt



Udendørs

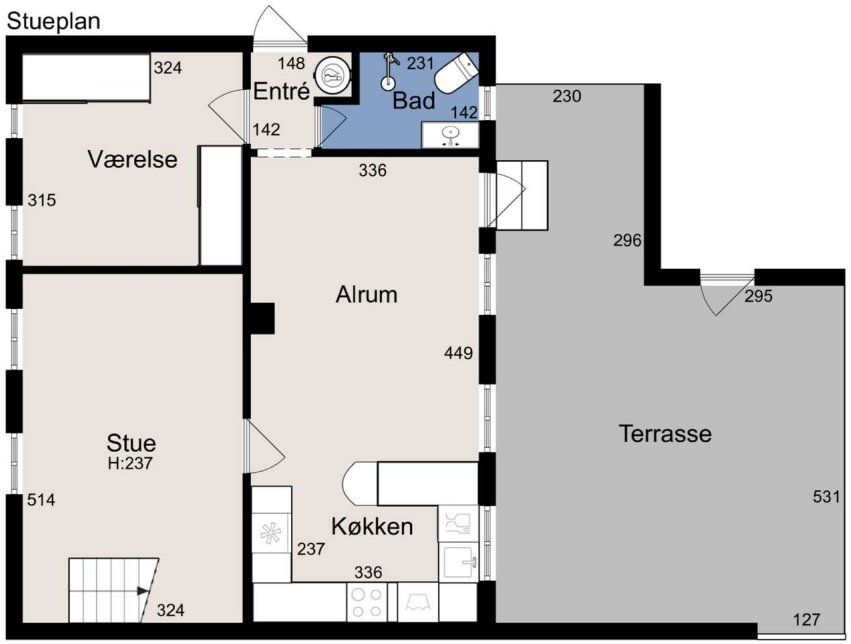
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

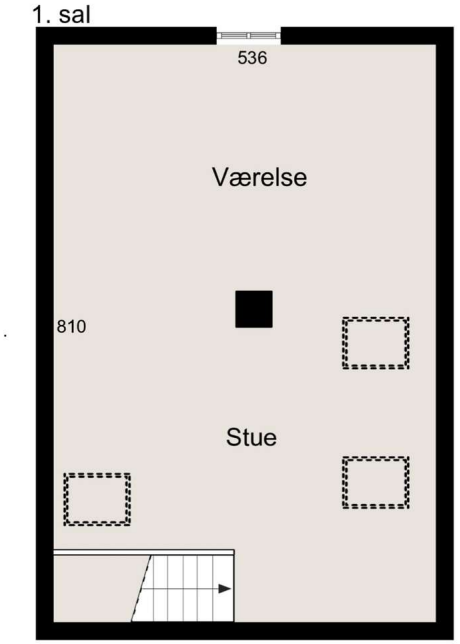
Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

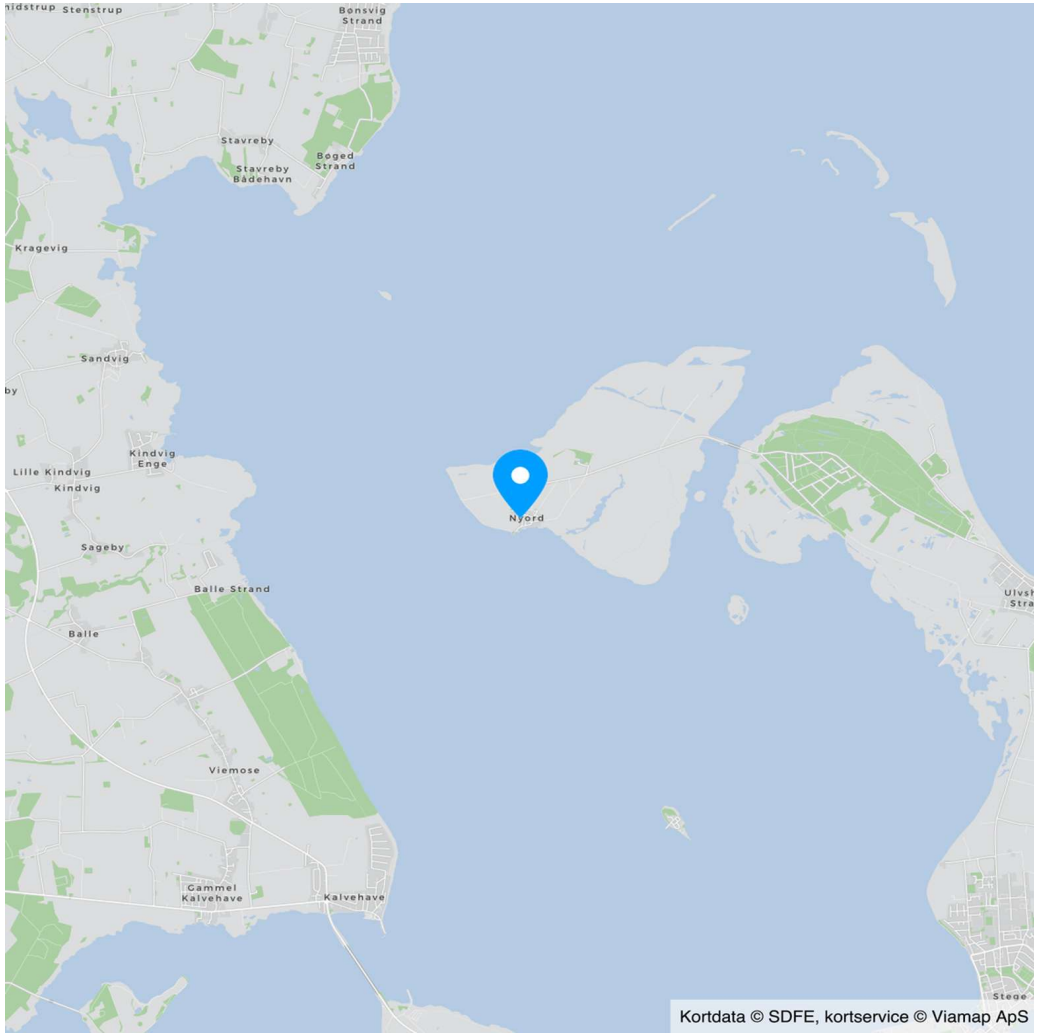
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

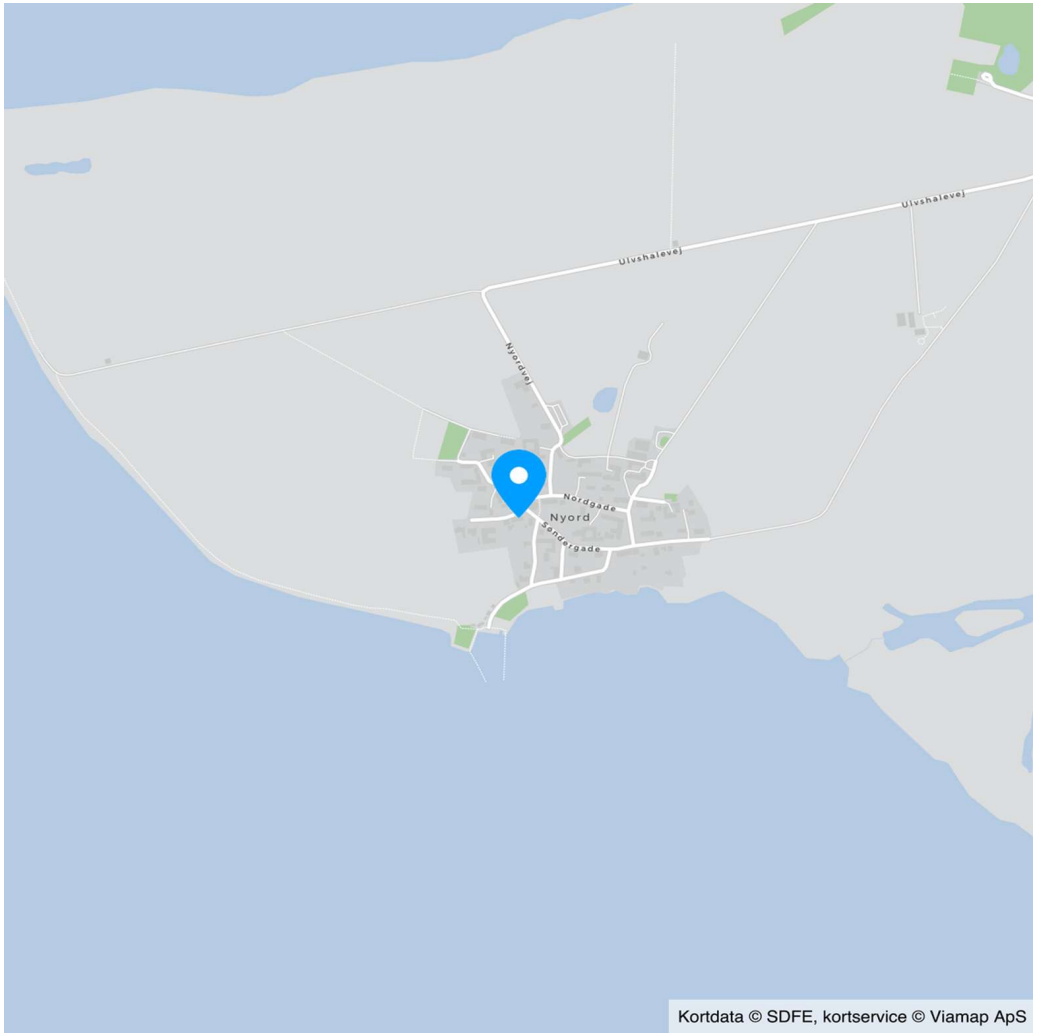
RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026





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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	22b Nyord Ø, Nyord
BFE-nr.:	2606114
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1896

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.151.000
Grundværdi:	919.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	920.800
Grundlag for grundskyld:	735.200

Arealer**

Grundareal:	453 m^2
Boligareal i alt:	106 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	13 m^2

** 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: 01.01.1585 - Dok om afbenyttelse af det nuværende bådeleje mv

Planer
Kommuneplan L 15.01 - Landsby Nyord By
Lokalplan L 15.01.01 - Bevarende lokalplan Nyord By
Lokalplan L 15.01.01.pdf

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

Progress køle-/fryseskab, Constructa emhætte, Constructa ovn, Constructa kogeplade, Logik opvaskemaskine, Ikea vaskemaskine.

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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 7.993 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

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: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3421
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.696
Grundskyld	kr.	9.925
Renovation	kr.	3.489
Rottebekæmpelse	kr.	95
Husforsikring	kr.	5.181
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.386

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.121
I alt	kr.	2.217.171

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md. / 148.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.816 md. / 117.797 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

Adresse: Søndergade 18, Nyord, 4780 Stege Kontantpris: kr. 2.195.000	Sagsnr.: 611-3421 Ejerudgift/md.: kr. 1.949	Dato: 04.11.2026

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:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.706.200
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret med bevaringsværdi 4, jf. bilag fra 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.

Naturbeskyttet område
Ejendommen er beliggende i område, hvor der i følge ejendomsdatarapport fra Vordingborg Kommune er fuglebeskyttelse, Natura 2000 og Ramsar område.

Kirkebyggelinje
Ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjen, hvilket kan medføre restriktioner inden for denne afgrænsning.

Private fællesveje
Køber gøres opmærksom på, at Vordingborg Kommune har besluttet, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv.]. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.