



REAL

Syrenvej 3, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	1.350.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.509	Grund m ²	703
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3769**

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: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026



Villa på lukket vej nær Stege Skole

Velholdt og indflytningsklar villa med nyere køkken, sauna og skønne træterrasser på begge sider af huset.

Attraktiv beliggenhed tæt på skole, daginstitutioner, sportshaller og Stege Bugt.

Lys og rummelig stue i åben forbindelse med køkkenet skaber et moderne og indbydende opholdsmiljø.

De hyggelige udearealer indbyder til afslapning fra morgen til aften.

Ideel bolig til både børnefamilien og parret, der ønsker en nem hverdag tæt på alle faciliteter.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

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



Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026

Indflytningsklar villa med nyere køkken, sauna og skønne træterrasser i hjertet af Stege

Drømmer du om en velholdt og indbydende villa med en attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens faciliteter? Så er Syrenvej 3 et oplagt valg for både børnefamilien og parret, der ønsker en nem og komfortabel bolig med skønne udearealer.

Her bor du i gåafstand til Stege Skole, daginstitutioner, sportshaller og fritidsaktiviteter, mens Stege Bugts naturskønne omgivelser ligger blot få hundrede meter fra hoveddøren.

Villaen rummer 110 veludnyttede m² i ét plan og fremstår flot med pudsede facader samt et eternittag, der er rensat og malet. Indenfor mødes du af en gennemtænkt planløsning med lyse og indbydende rum.

Boligens hjerte er det flotte, nyere køkken, som ligger i åben forbindelse med den rummelige stue. Her skaber de åbne opholdsarealer de perfekte rammer for både hverdagsliv og gæstebesøg. Stuen har et dejligt lysindfald og god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofaarrangement.

Fra både stue og soveværelse er der direkte adgang til træterrasse, hvilket giver en fantastisk sammenhæng mellem inde- og udeliv. De to terrasser på hver side af huset gør det muligt at nyde solen fra morgen til aften og skabe flere hyggelige opholdszoner omkring boligen.

Huset indeholder desuden et stort soveværelse med udgang til haven, et ekstra værelse ideelt som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor, et lyst badeværelse med badekar og bruseniche samt et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter og direkte adgang til baghaven.

Udendørs venter en velanlagt og overskuelig have med gode muligheder for leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Som en ekstra luksus finder du en sauna i baghaven – perfekt til afslapning året rundt. Hertil kommer en ældre trægarage, som i dag fungerer som udhus.

Boligen opvarmes med fjernvarme fra Stege Fjernvarme.

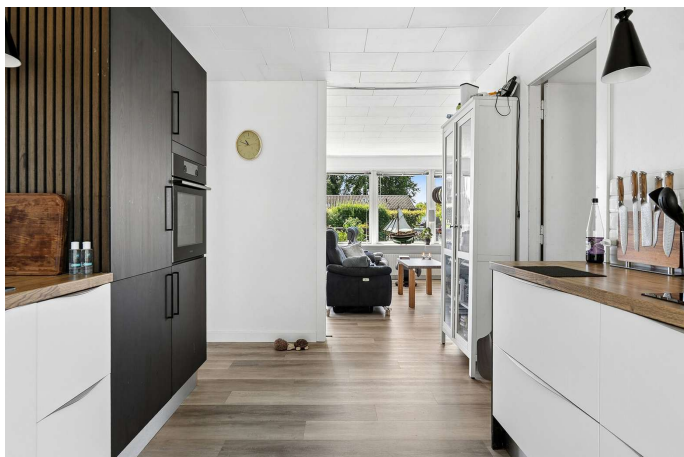
Syrenvej 3 er en attraktiv kombination af komfort, funktionalitet og beliggenhed – tæt på byens faciliteter, naturen ved Stege Bugt og alt det, der får hverdagen til at glide nemt.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72 17 07 72 for en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

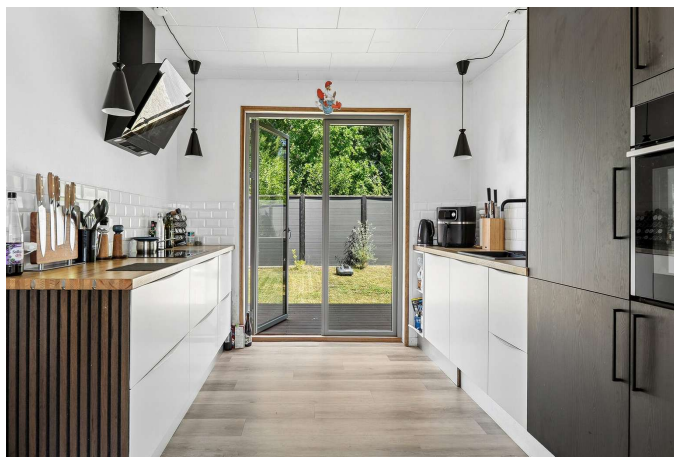
Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026



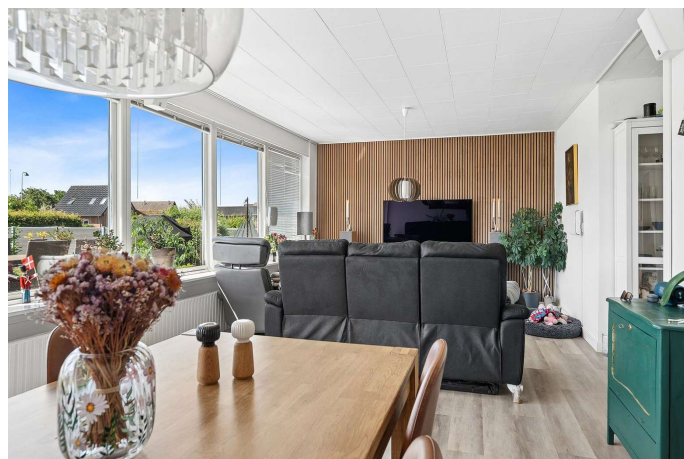
Køkken



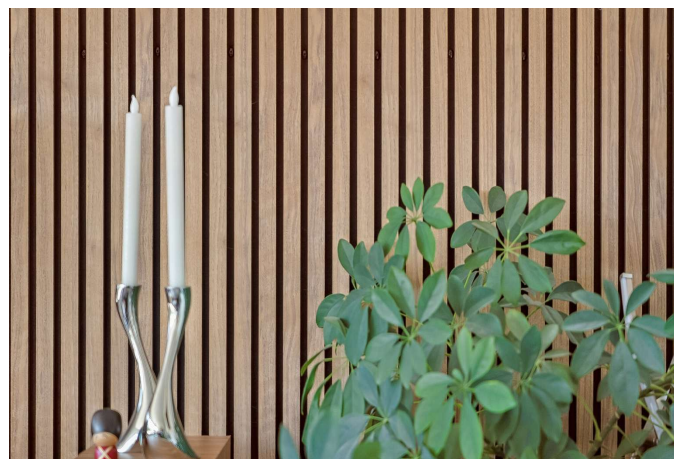
Køkken



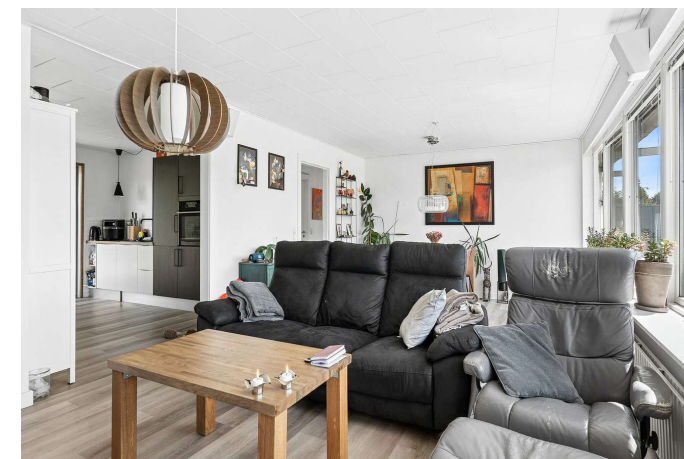
Spisestue



Spisestue



Indendørs



Stue

Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026



Stue



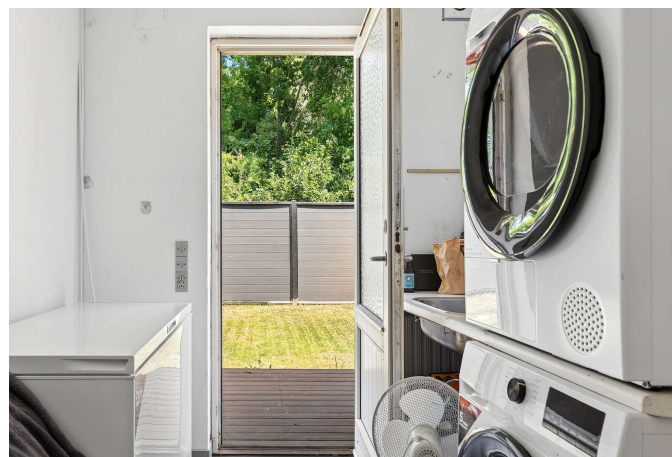
Spisestue



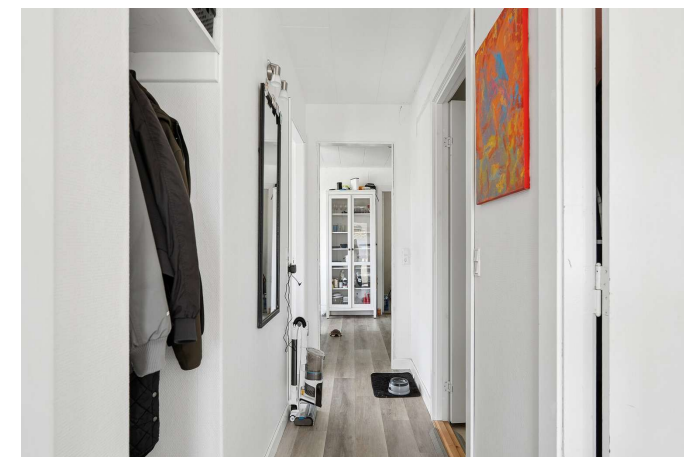
Soveværelse



Badeværelse



Bryggers

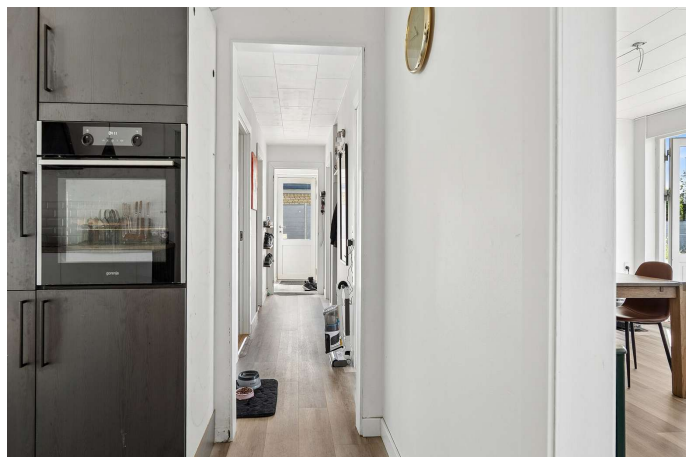


Gang

Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026



Gang



Værelse



Set fra haven



Udendørs



Terrasse

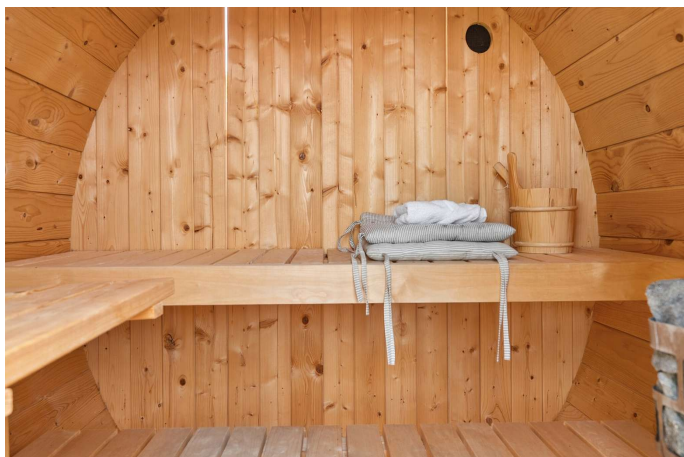


Terrasse

Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026



Værelse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen



Terrasse



Set fra vejen

Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026



Luftfoto



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

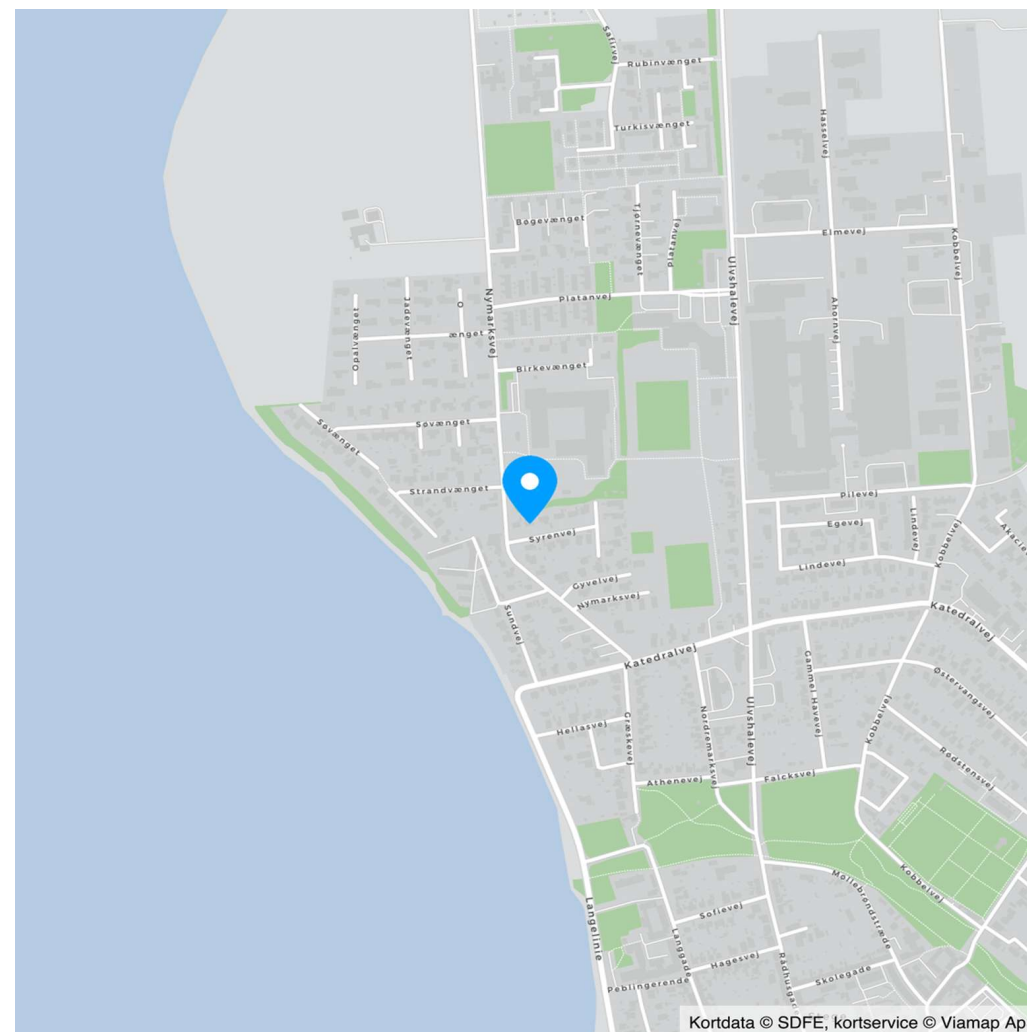
Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 45c Stege Markjorder
BFE-nr.: 5384992
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.004.000
Grundværdi: 411.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 803.200
Grundlag for grundskyld: 328.800

Arealer**

Grundareal: 703 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Garage: 21 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: 10.06.1964 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 02.05.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 11.11.1985 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan B 15.01 - Boligområde Stege

Tilbehør:

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

Køleskab, Ovn, Kogeplade, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og råds-kader i/på: Garagebygning

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 24 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.096	Kontantpris	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	4.439	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	3.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	52	I alt	kr.	1.369.950
Husforsikring	kr.	5.916			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.103			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.406 md. / 88.869 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.882 md. / 70.582 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Syrenvej 3, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 11.07.2026

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 hvilende 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. 4: hovedstol kr. 800.000
Nr. 5: hovedstol kr. 15.800

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.