



REAL

Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	112
Kontantpris	625.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.299	Grund m2	829
Byggear	1875	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3541**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

Velholdt og hyggelig bolig med central beliggenhed i gåafstand til skole, indkøb og natur.

Charmerende indretning med synlige loftsbjælker, spisekøkken og god rumfordeling.

Skøn, ugeneret have med flere solkroge, pavillon og drivhus.

God plads til bil og trailer samt garage og udhus.

En indflytningsklar perle til parret eller singlen med sans for beliggenhed og atmosfære.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage – ring og book en fremvisning på tlf. 72 17 07 72.

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: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025

Velholdt bolig med charmerende have – central beliggenhed tæt på alt

Drømmer du om en hyggelig og indflytningsklar bolig med central beliggenhed og skøn, ugeneret have? Så byder denne velholdte ejendom på den perfekte kombination af charme, funktionalitet og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt område med gåafstand til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og naturskønne, rekreative områder – ideelt for både singlen og parret, som ønsker en rolig, men centralt placeret base.

Boligen fremstår præsenteret med malede facader, flotte sprossevinduer og et eternittag uden asbest. Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket sikrer en nem og effektiv varmeøkonomi.

Indendørs mødes du af en indbydende entré med trappe til førstesalen og adgang til en rummelig vinkelstue med synlige loftsbjælker, som tilføjer ekstra charme og atmosfære. Herudover byder stueetagen på et pænt flisebadeværelse med bruseniche og god skabsplads samt et lyst spisekøkken med udsigt til gårdhaven og direkte forbindelse til praktisk vaskerum med udgang til haven.

På førstesalen findes en møblerbar repos, et værelse og et soveværelse – ideelt indrettet med plads til både kontor og soveafdeling.

Udearealerne er lige så indbydende som boligen. Haven er ugeneret og byder på flere hyggelige solkroge og terrasser, hvor bl.a. pavillon og drivhus skaber skønne rammer for afslapning og haveliv. Der er desuden flisebelagt indkørsel med god plads til både bil og trailer, samt garage og udhus.

En dejlig, overskuelig ejendom med masser af hygge og sjæl – og en placering, der giver dig alt, hvad du behøver, lige i nærheden.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage – ring og book en fremvisning på tlf. 72 17 07 72.

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025



Entré



Repos



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Havepavillon

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Gårdhave



Udhuse

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025



Garage



Drivhus



Gårdhave



Set fra vejen



Udendørs

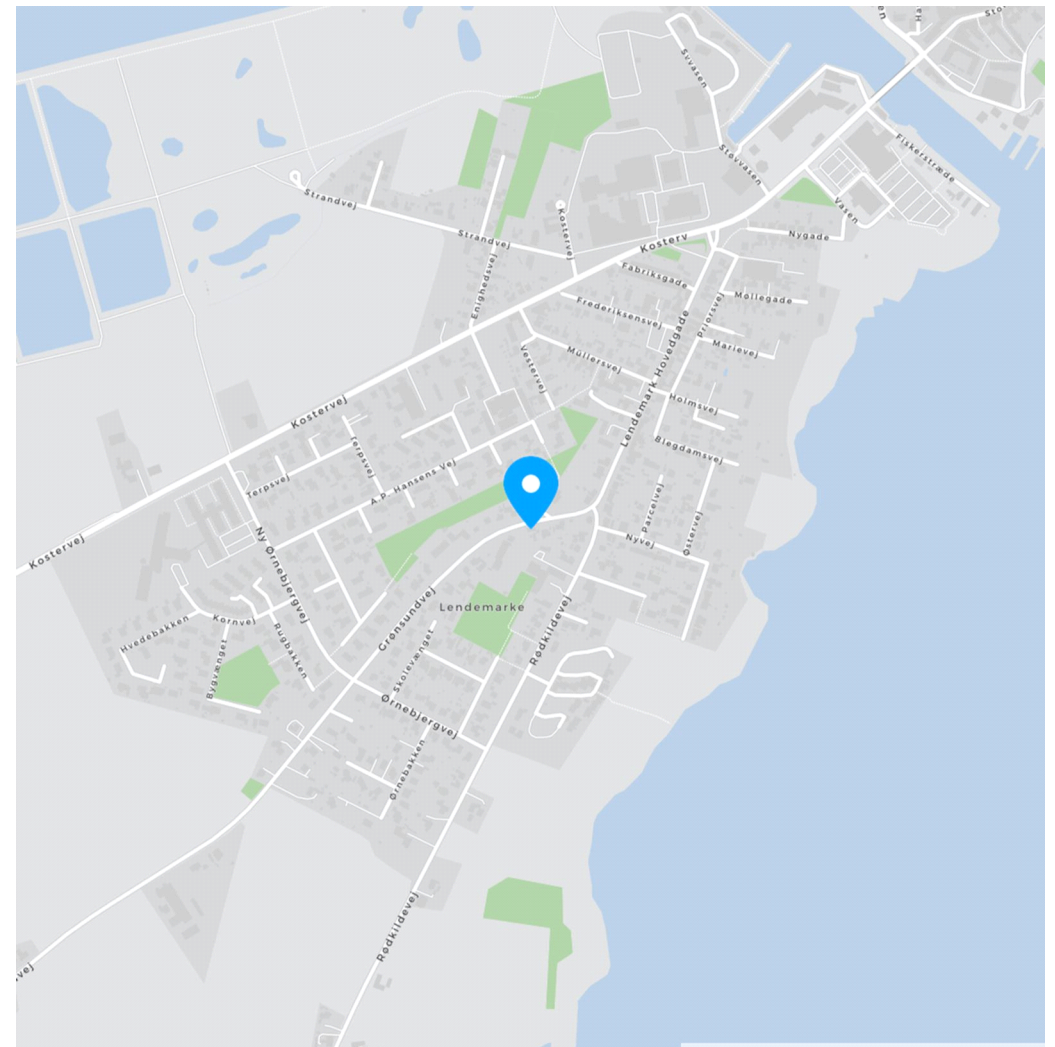


Udhus

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	22 e Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386990
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1875

Arealer*

Grundareal udgør:	829 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
- heraf Garage	12 m ²
- heraf Udhus	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme B 15.09 Boligområde Lendemarke
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.07.1921 lbnr. 935297-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 29_A-M_68
Nr. 2 lyst d. 27.10.1977 lbnr. 935298-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 29_B-M_358

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	748.000 kr.
Grundværdi:	285.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	598.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	228.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, fryser, emhætte, komfur, ovn, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 22,12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers fjernvarmekonsum har fra 01.04.2024-31.03.2025 været på kr. 12.779,36.

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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.052	Kontantpris/udbetaling	kr.	625.000
Grundskyld	kr.	3.078	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.855	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.650
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	638.298
Rottebekæmpelse	kr.	113	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		15.587			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.478 md./ 41.736 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.755 md./ 33.062 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: 26.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Grønsundvej 3B, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 611-3541
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 31.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
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.