



REAL

Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	128
Kontantpris	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.622	Grund m2	193
Byggear	1880	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3150**

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: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende byhus på det skønne Nyord

Drømmer du om at bo på en Ø omgivet af fredede enge og fuglereservat?

Og er det i orden at øen er bilfri og emmer af idyl?

Er det samtidig en fordel at boligen kan benyttes som flexbolig?

Lyder det interessant, så kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en aftale om fremvisning på telefon 72170772.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Ryberg



Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026

Naturnært byhus med vandudsigt på idylliske Nyord - flexbolig

Drømmer du om en bolig midt i naturen – tæt på vandet og omgivet af åbne vidder? Så er dette charmerende byhus på Nyord måske noget for dig. Huset, der udgør den ene halvdel af et dobbelthus, ligger midt i den unikke naturidyl, som kendetegner den lille ø Nyord – forbundet med Møn via en smuk bro, men alligevel i en verden helt for sig selv.

Øen er bilfri og fredet, hvilket skaber en sjælden ro og nærvær med naturen, som man sjældent finder andre steder. Her mødes du af fuglesang, enge og det betagende syn af havet, der omkranser øen. Fra både huset og mange af øens stier har du frit udsyn til hav og horisont – ideelt for naturelskere og livsnydere.

Ejendommen har gennemgået en omfattende renovering i slutningen af 1970'erne og fremstår i god og solid stand med klassiske sprossevinduer, malede facader og et eternittag. Opvarmning sker via luft-til-luft varmepumpe, brændeovn, og der er mulighed for at genaktivere centralvarmeanlægget. Et ældre olie-/fastbrændselsfyrrum kan eventuelt udskiftes med en luft-til-vand varmepumpe.

Boligen byder på en praktisk indretning: entré med adgang til rummeligt badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter, trappe til førstesal, samt et meget rummeligt spisekøkken med egen indgang. Herfra er der åben forbindelse til en vinkelstue med brændeovn og varmepumpe – perfekt til hyggelige aftener. På førstesalen finder du tre værelser, herunder et soveværelse med udsigt over vandet fra et Velux-vindue, samt to gæsteværelser.

Udenfor kan du nyde solen i den sydvendte forhave med grøn plæne og beplantning. På terrassen har du det skønneste spot med udsigt over vandet. Bag huset findes et overdækket areal med adgang til både værksted og fyrrum.

Med mulighed for flexbolig er dette hus en oplagt mulighed for dig, der ønsker at kombinere ro, natur og nærhed til vandet – hvad enten det er som fritidsbolig eller helårshjem.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro viser gerne frem alle ugens dage – kontakt os på telefon 72170772.

Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

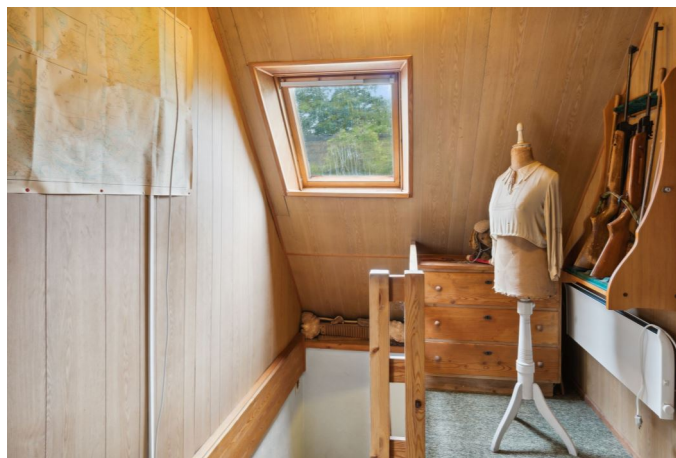
Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

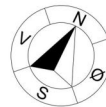
Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

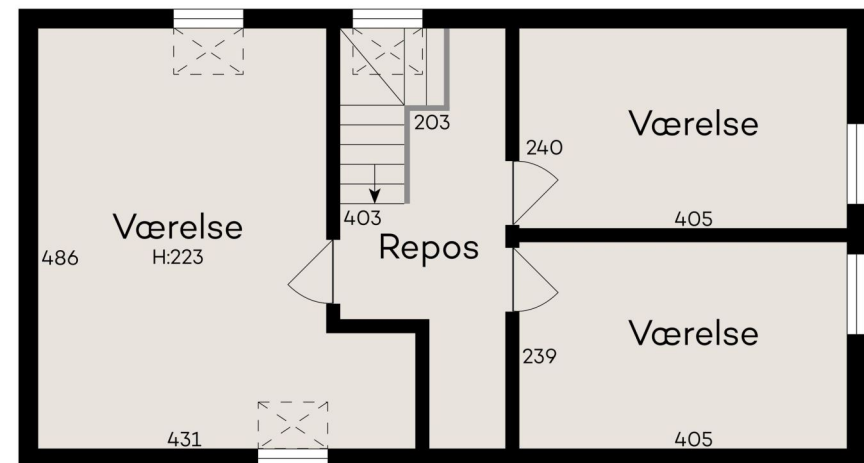
Dato: 29.01.2026



Stueplan



1. sal

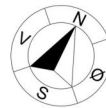


Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

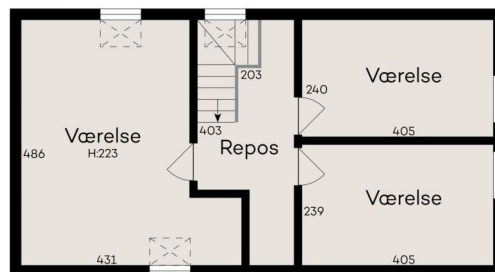
Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026

Stueplan



1. sal



Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	39 c Nyord Ø, Nyord
BFE-nr.:	2606137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1880

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.032.000 kr.
Grundværdi:	574.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	825.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	459.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	193 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan: Bevarende Lokalplan Nyord By L 15.01.01

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme L 15.01 Landsby Nyord By
Planstrategi 2019

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab, emhætte, keramiske kogeplader, opvaskemaskine, indbygningsovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til opvarmning kr. 12.300 samt brænde kr. 1.300 = kr. 13.600.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.211	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	6.199	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Renovation	kr.	2.937	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	1.211.171
Rottebekæmpelse	kr.	114	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1 år		19.461			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.480 md./ 77.764 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.285 md./ 63.426 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Søndergade 21, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3150
Ejerudgift/md.: kr. 1.622

Dato: 29.01.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank ulovlig

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der forefindes en ulovlig olietank på ejendommen. Olietanken skal sløjfes STRAKS, og parterne har aftalt, at køber afholder enhver udgift hertil. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge heraf. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af eventuel senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Områdeklassificering

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ejendommen er beliggende indenfor internationale naturbeskyttelsesområder som består af hhv. fuglebeskyttelsesområder, habitatområder samt ramsarområder.

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen er en 300 m. beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m. som virker skæmmende på kirken.

Oliefyr

Der er i udhuset et oliefyr/fastbrændselsfyr som ikke er i brug - det er koblet af. Der er centralvarmesystem i huset, således en køber har mulighed for at tilkoble en evt. luft til vand varmepumpe.

Ramsarområder

Ejendommen er beliggende indenfor ramsarområder, der kan være begrænsninger for anvendelse af arealer indenfor området.

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.

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.