



REAL

Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	2.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.663	Grund m2	745
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3557**

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: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

1. Spektakulær udsigt og unik beliggenhed

Ejendommen ligger helt ugeneret for enden af en stille vej med panoramaudsigt over vandet, Dronning Alexandrines Bro og det sydsjællandske landskab. Kombinationen af ro, natur og vandudsigt gør beliggenheden helt særlig – og meget sjælden.

2. Mulighed for både helårsbeboelse og fritidshus

Huset fungerer både som helårsbeboelse og fritidshus, hvilket giver stor fleksibilitet. Du kan bruge det som fristed i weekender og ferier – eller som base for et liv i fredelige, naturskønne omgivelser året rundt.

3. Indflytningsklar bolig med god plads og moderne komfort

Ejendommen rummer en indbydende og velindrettet bolig som opbevares med brændeovn og nyere luft til luft varmepumpe.

4. Enestående omgivelser og autentisk ø-liv

Nyord er kendt for sin helt særlige atmosfære: bilfri landsbyidyl, fredet natur, Dark Sky-stjernehimmel, og et levende lokalsamfund med caféer og gallerier. Du får adgang til natur, kultur og stilhed – alt sammen i gåafstand.

Kontakt os for en fremvisning – og lad roen og udsigten tale for sig selv.

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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026

Udsigtsperle på idylliske Nyord

Drømmer du om ro, natur og en enestående udsigt? Så byder Møllestangsvej 13 på Nyord velkommen med åbne arme. Denne charmerende ejendom ligger for enden af en stille vej – helt ugeneret – med en spektakulær panoramaudsigt over vandet, Dronning Alexandrines Bro og det sydsjællandske landskab.

Her får du et sjældent udbudt fritidshus eller helårsbolig med masser af atmosfære og direkte adgang til den unikke natur og stemning, som kendetegner Nyord.

Huset rummer et lyst og moderne køkken fra Vordingborg Køkkenet, som ligger i åben forbindelse med en stor og indbydende stue. Her forenes spise- og opholdsstue i ét sammenhængende rum, hvor store vinduespartier trækker lyset og den fantastiske udsigt helt ind i boligen. Brændeovnen bidrager med både varme og en hyggelig stemning på kølige dage.

Via fordelingsgangen er der adgang til en rummelig entré med god plads til opbevaring samt et badeværelse, som er flot og tidløst renoveret med hvide klinker og praktisk bruseniche. I stueplan findes desuden tre gode værelser – perfekte til både gæster, børn eller hjemmearbejdsplads.

På førstesalen byder boligen på et repos, et praktisk disponibelt rum og to gode soveværelser, hvoraf det ene har direkte adgang til en skøn tagterrasse med en betagende udsigt over øen og vandet.

Grunden er primært anlagt med græs og let beplantning, hvilket gør haven både nem og hyggelig at holde. Her finder du desuden et funktionelt udhus og en skøn overdækket terrasse med glasfacade – det ideelle sted at nyde udsigten og solnedgangene året rundt, uanset vejret.

Velkommen til Nyord – en perle i naturen

Nyord er en lille, bilfri ø forbundet til Møn via dæmning og bro. Øen er kendt for sin autentiske landsbystemning, det fredede fuglereservat, stjernehimlen og den helt særlige ro, som kun findes få steder i Danmark. Den hyggelige landsby med hyggelige gader, bindingsværkshuse og den charmerende kirke skaber en stemning af at være trådt ind i en anden tid.

Øen har et stærkt lokalsamfund, caféer, gallerier og små specialbutikker – alt sammen i gåafstand. Her lever du midt i naturen med åbne marker, vadehav, rigt fugleliv og en uforstyrret himmel. Nyord er en del af Dark Sky-området, hvilket betyder, at du kan nyde en stjernehimmel uden lysforurening – en helt særlig oplevelse.

Møllestangsvej 13 er et sjældent udbudt emne for dig, der søger en bolig med udsigt, charme og en beliggenhed ud over det sædvanlige. Uanset om du drømmer om et fristed i naturen eller et sted at bo hele året, er dette en ejendom, du skal opleve.

Kontakt os for en fremvisning – og lad roen og udsigten tale for sig selv.

Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

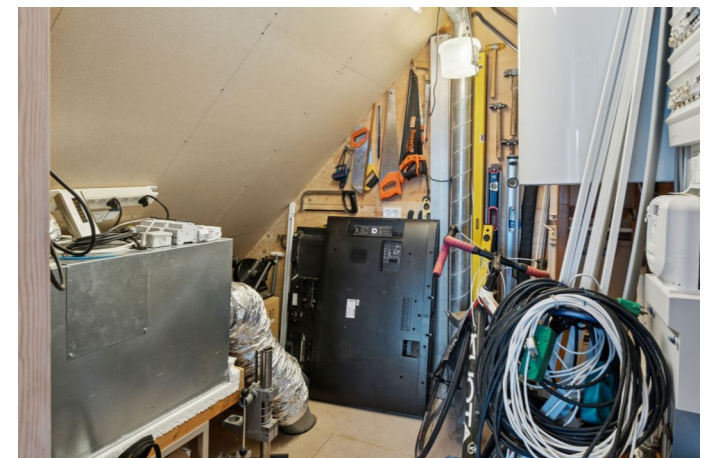
Dato: 07.01.2026



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

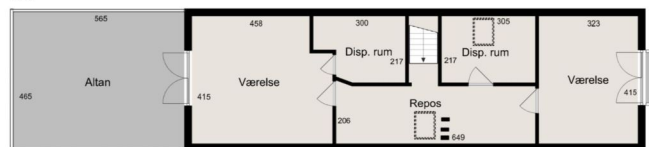
Dato: 07.01.2026



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 2 d Nyord Ø, Nyord
BFE-nr.: 2606080
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme, varmepumpe
Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal: 745 m²
- heraf vej 66 m²
Boligareal i alt: 174 m²
- heraf udnyttet tagetage: 70 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

L 15.01.01 Bevarende lokalplan Nyord By

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
L 15.01 Landsby Nyord By
Planstrategi 2019

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1993 lbnr. 4318-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn:
29_K-M_508

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.515.000 kr.
Grundværdi: 1.602.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.212.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.281.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung køle-/fryseskab, Trepol emhætte, Ikea ovn, Siemens kogeplade, Miele opvaskemaskine, LG vaskemaskine, Miele tørretumbler, Ikea mikrobølgeovn, LG køle-/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring Lolland-Falster og Møn
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.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme, varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Brænde 600 kr.
El til opvarmning 11.400 kr.

Sælger oplyser at det faktiske forbrug er: 1200 kWh og ca. 4000 kr. samt ca kr. 1000 til brænde.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.181	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	17.302	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	4.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	2.622.626
Skorstensfejning	kr.	668	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	107			
Ejerudgift i alt 1 år		31.951			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.935 md./ 167.222 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.368 md./ 136.413 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: 02.01.2026
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: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.105.114	1.105.114	773.830	DKK	0,5	56.522	24,50	4,63			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Når ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen. Der er jf. ejendomsdatarapporten fuglebeskyttelses-, habitat- og ramsarområde på ejendommen.

Fuglebeskyttelsesområde: Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor

Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte true. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter. NATURA 2000 - Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Ramsarområder

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

RAMSAR22 - Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord.

Kirkebyggelinje



Adresse: Møllestangsvej 13, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3557
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 07.01.2026

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

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.