



REAL

Rådhusgade 9, 4780 Stege

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	115
Kontantpris	925.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.669	Grund m2	268
Byggear	1940	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3500**

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: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Central placering i historiske Stege – Du bor midt i byens charmerende gamle bydel med gåafstand til butikker, caféer, skole, havn og kulturelle oplevelser.

Charmerende og velindrettet bolig – Huset fremstår med klassisk udtryk i røde mursten og tegltag, og indvendigt med pæne trægulve, god lofthøjde og en indbydende rumfordeling.

Egen solrig gårdhave og baghus – Gården er privat og funktionel med adgang til et stemningsfuldt baghus, der kan bruges til fx værksted eller hobbyrum, samt en dejlig og nem have.

Naturoplevelser og ro lige om hjørnet – Møn byder på noget af Danmarks smukkeste natur, inkl. Møns Klint, Stege og Udby skov samt kun ca. 10 minutters kørsel fra stranden i Ulvshale eller en kort gå- eller cykeltur til Stege bugt.

Et oplagt valg for dig, der vil bo centralt, fredeligt og tæt på både butikker, kultur, havn og den smukke natur på Møn.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag for en fremvisning på tlf. 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kathrine Bernhøft Jensen

Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025

Beliggende midt i Steges historiske bykerne finder du denne indbydende og klassiske ejendom med masser af sjæl og charme. Huset præsenterer sig smukt med røde mursten, rødt tegltag og fine detaljer, og byder på i alt 115 veldisponerede kvadratmeter fordelt over to etager.

Allerede ved ankomst mødes du af en klinkebelagt entré med direkte udgang til både gårdmiljøet og haven – en praktisk og hyggelig overgang mellem inde og ude. I stueplanen breder boligens hjerterum sig ud i form af en rummelig og åben stue og spisestue med pæne trægulve og behagelig lofthøjde hele vejen rundt. Et ekstra værelse med samme flotte gulve tilbyder fleksibilitet til hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

Køkkenet ligger i praktisk forbindelse til stuen og har et neutralt udtryk med god arbejdsplads og udsigt til gården. Trappen til første sal er en oplevelse i sig selv med sin charmerende stil og fører op til et lyst repos, der forbinder to gode værelser – begge med opbevaringsplads i skunken – samt husets badeværelse.

Udendørs venter en solrig og anvendelig gård med plads til både afslapning og hyggelige sammenkomster. Herfra er der adgang til et stemningsfuldt baghus med gule facader og sort bindingsværk – en ægte perle, som med lidt kærlig hånd kan omdannes til værksted, atelier eller gæsteafdeling. Bagerst ligger en dejlig, nem have med græs, som er oplagt til både leg og haveliv.

Bo centralt og fredeligt i Stege – en by med sjæl og muligheder

At bosætte sig i Stege betyder at blive en del af et levende bymiljø med historisk atmosfære, hyggelige gader og et stærkt lokalsamfund. Her får du gåafstand til butikker, caféer, skole og havn, og samtidig kort afstand til Møns unikke natur, herunder UNESCO-beskyttede Møns Klint. Byen byder på både ro og aktiviteter – med et rigt kulturliv, gode madoplevelser og adgang til fritidsfaciliteter og smuk natur året rundt.

Rådhusgade 9 er med sin centrale placering og autentiske charme et oplagt valg for dig, der ønsker en bolig med sjæl i en by i udvikling.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag for en fremvisning på tlf. 72170772

Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025



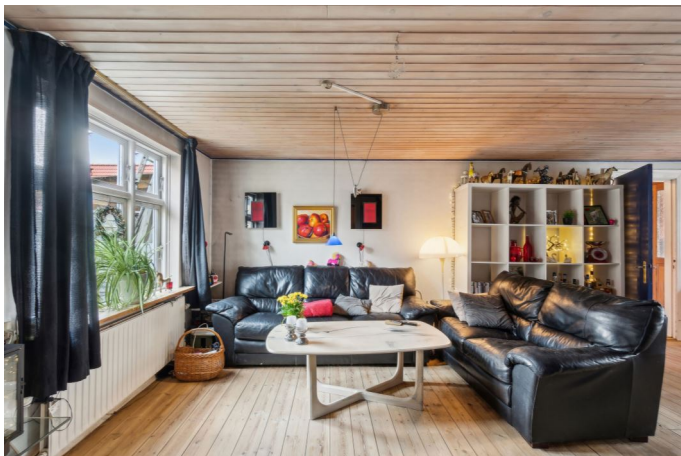
Spisestue



Stue



Værelse



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025



Køkken



Gang



Udsigt



Badeværelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025



Terrasse



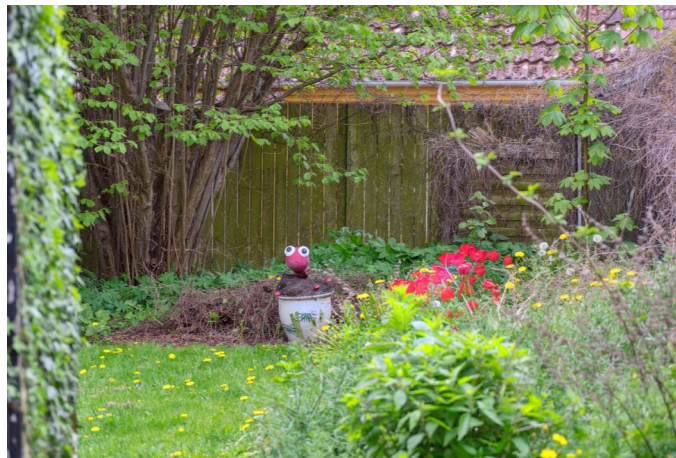
Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

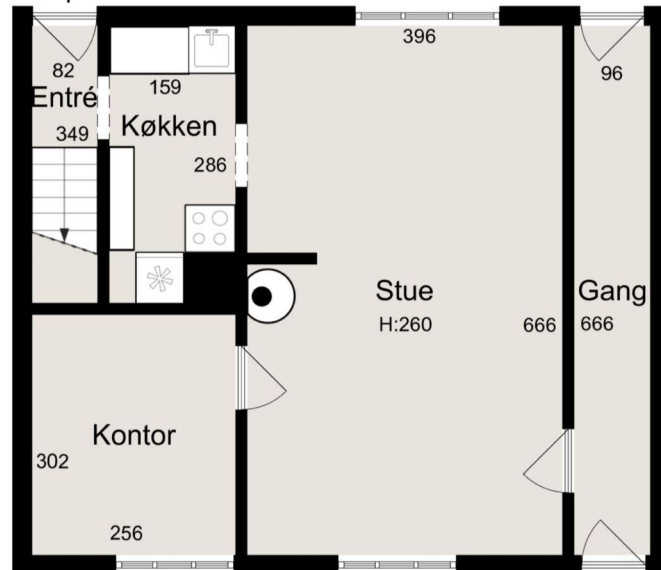
Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

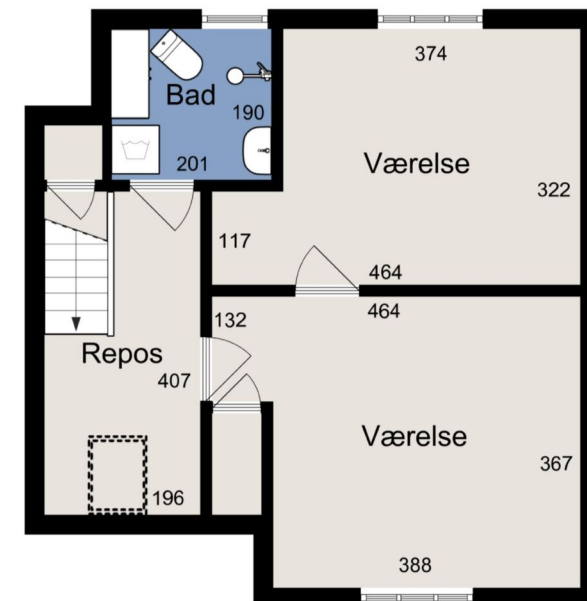
Dato: 07.10.2025



Stueplan



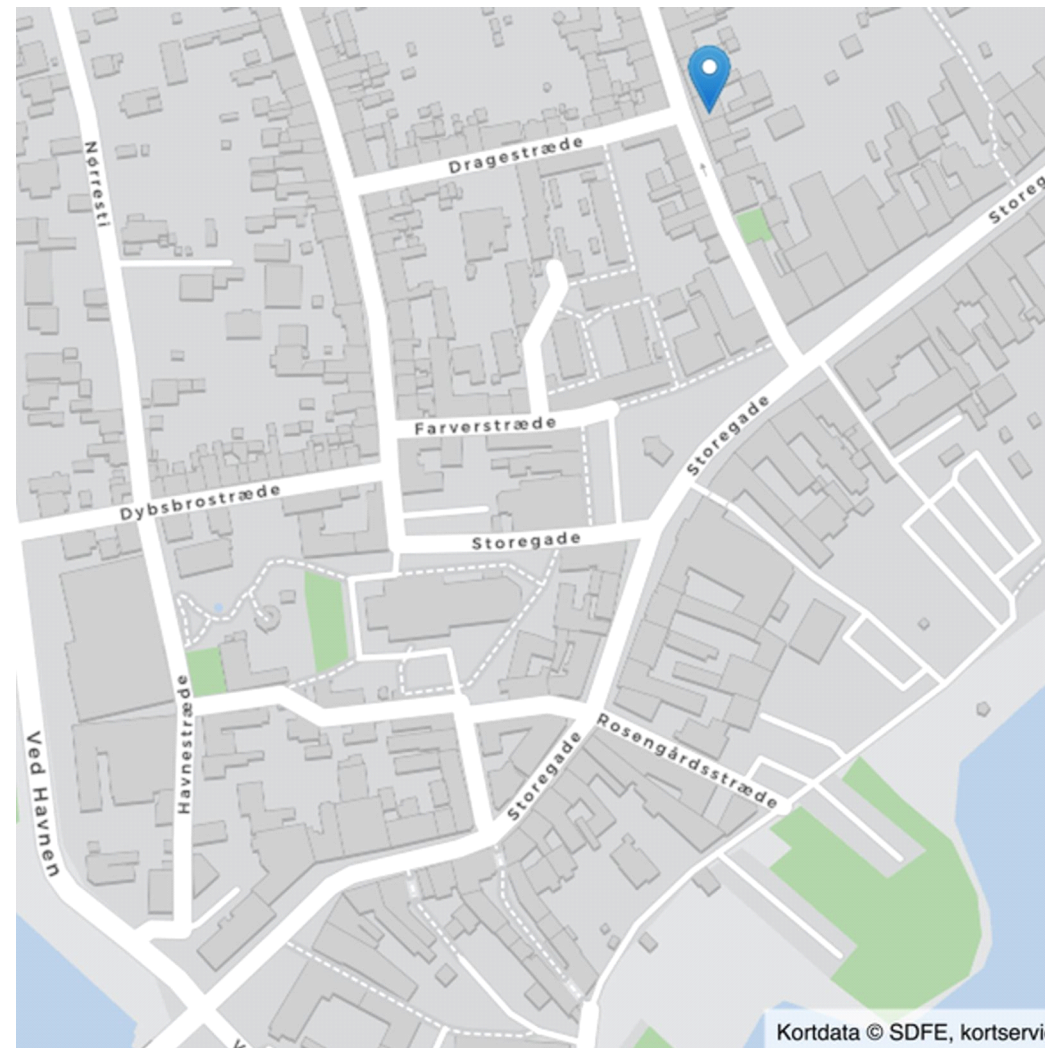
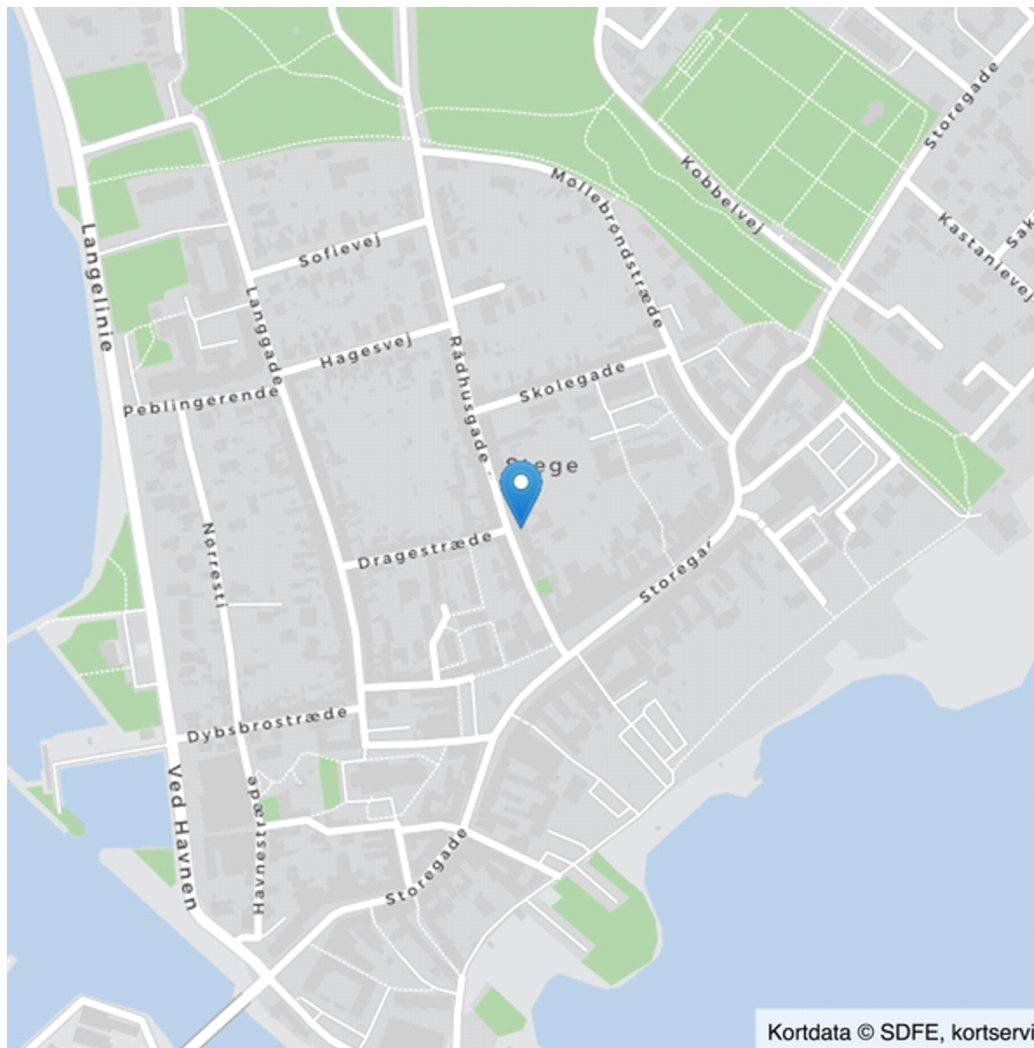
1. sal



Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025



Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
 Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	174 Stege Bygrunde
BFE-nr.:	5384551
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.163.000 kr.
Grundværdi:	367.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	930.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	293.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	268 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Nr. 40 Karreen Storetorv - Farverstræde - Langgade - Dragestræde - Rådhusgade

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
 Kommuneplanramme C 15.07 Centerområde Stege
 Planstrategi 2019

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Komfur, Emhætte, Køle-fryseskab, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 23,83 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovn der er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.745	Kontantpris/udbetaling	kr.	925.000
Grundskyld	kr.	3.964	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Skorstensfejning	kr.	668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.450
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	939.571
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	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.		
Forsikringspræmie - anlået	kr.	7.000			
Ejerudgift i alt 1 år		20.027			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.939 md./ 59.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.962 md./ 47.549 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: 04.10.2025
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: 1/2 - 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: Rådhusgade 9, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 611-3500
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 07.10.2025

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/4% Obligationslån	Obligationslån	425.662	425.662	431.532	DKK	4	56.993	10,25	4,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.