



REAL

Langgade 12, 4780 Stege

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	110
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.381	Grund m2	126
Byggeår/ombygget	1875/2015	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3611**

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: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Langgade kort fortalt:

Boligen er gennemgribende moderniseret og fremstår indflytningsklar med moderne faciliteter og en lys, åben planløsning. Den perfekte kombination af stil og funktionalitet.

Den private, solrige gårdhave giver mulighed for at nyde sommerdage og hyggelige aftener i rolige omgivelser. Der er både plads til afslapning, grill og blomsterbede.

Huset er opvarmet med gulvvarme, som giver en behagelig og jævn varme hele året. Opvarmningen er effektiv og leveres via Stege Fjernvarme.

Boligen ligger i hjertet af Stege, tæt på indkøbsmuligheder, forretninger, caféer, havnen og grønne områder, og der er kort afstand til offentlig transport. Du får dermed både ro og nem adgang til byens faciliteter.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro og book 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: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026

Et charmerende og lyst rækkehus med moderne indretning og masser af funktionalitet

Dette dejlige rækkehus på 110 m² er perfekt udnyttet, hvor både stil og praktisk indretning går op i en højere enhed. Huset fremstår i dag som en indflytningsklar bolig, der emmer af lys, varme og en indbydende atmosfære.

Når du træder ind i huset, mødes du af en lys og åben planløsning, hvor gulvvarme i hele stueetagen sikrer en jævn og behagelig varme. I stueplan finder du en rummelig opholdsstue, der naturligt glider over i det åbne køkken, hvilket skaber en ideel ramme for samvær og hverdagsliv. Køkkenet er lyst og funktionelt med god plads til både madlavning og hyggelige stunder. Stuen er generøst indrettet og indbyder både til afslapning og hyggelige middage, og vinduer bringer masser af naturligt lys ind, hvilket skaber en følelse af luft og rummelighed. Desuden byder stueplan på et soveværelse og et nydeligt badeværelse med bruseniche.

Op ad trappen til første sal finder du et rummeligt og praktisk toilet, et stort repos og et dejligt soveværelse. Her er også en altan, hvor du kan nyde roen og kigge ud over området.

Fra køkkenet er der direkte udgang til en solrig og privat gårdhave, perfekt til lange sommerdage og lune aftener. Gården er både hyggelig og funktionel med plads til grill, blomster og afslapning. Her får du også et praktisk skur til opbevaring af både cykler, haveredskaber og havemøbler.

Boligen opvarmes økonomisk via Stege Fjernvarme, og gulvvarmen i stueetagen giver en komfortabel varme hele året rundt.

Beliggenheden er ideel – Langgade 12 ligger centralt i Stege, tæt på byens indkøbsmuligheder, forretninger, caféer, havnen og grønne områder. Der er kort afstand til offentlig transport, og området byder på et godt lokalsamfund med alt, hvad du har brug for i hverdagen.

Denne bolig er perfekt for dig, der søger en velindrettet og moderne bolig med en god beliggenhed og en hyggelig atmosfære.

Kontakt os for at booke en fremvisning på tlf. 72170772 og få et nærmere kig på dit kommende hjem.

Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026



Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

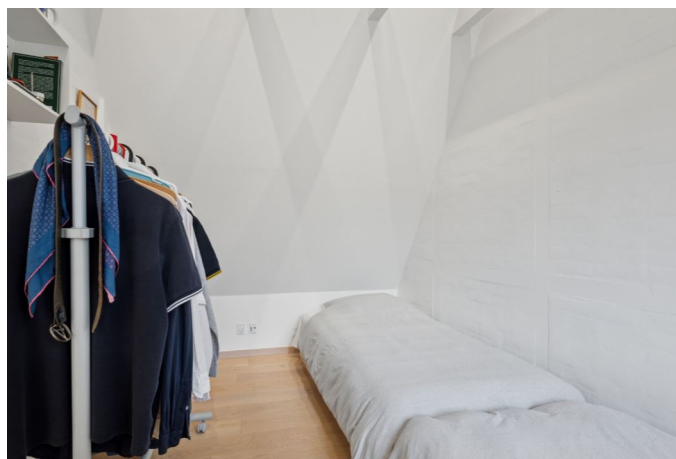
Dato: 10.01.2026



Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

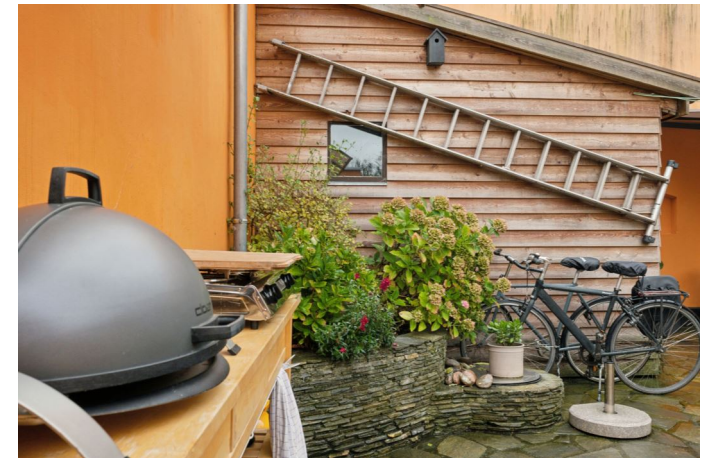
Dato: 10.01.2026



Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026



Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	121 a Stege Bygrunde
BFE-nr.:	5384428
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1875/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.079.000 kr.
Grundværdi:	338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	863.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	270.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	126 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	7 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):
Kogeplade, emhætte, ovn, opvaskemaskine, køle-/fryseskab, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.569 Forbrug: 17,61 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at den årlige varmeudgift til fjernvarmen er ca. kr. 9.000.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 4, 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.

Boligen kan ikke anvendes som flexbolig

Det fremgår af ejendomsdatarapporten at ejendommen har flexboligstatus og at denne følger huset. Dette er en fejl og der kan ikke opnås flexboligstatus på ejendommen.

Adresse: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.402	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.650	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	4.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.815.296
Rottebekæmpelse	kr.	91			

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

16.569

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.688 md./ 116.257 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.903 md./ 94.833 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: 08.01.2026 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: Langgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 10.01.2026

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
Ingen													

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.