



REAL

## Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege

|             |                  |             |     |
|-------------|------------------|-------------|-----|
| Ejd. type   | Halvt dobbelthus | Bolig m2    | 82  |
| Kontantpris | 845.000          | Værelser    | 3   |
| Ejerudgift  | 1.078            | Grund m2    | 319 |
| Byggear     | 1907             | Energimærke | D   |

Sagsnr. **611-3568**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://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: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026



### Beskrivelse:

#### Indflytningsklar og velholdt halvt dobbelthus

Boligen fremstår moderniseret med gulvvarme i stueetagen samt nyere køkken og badeværelse.

Planløsningen rummer entré, badeværelse, lyst køkken, stue med terrasse adgang samt to gode værelser på 1. sal.

Udenfor findes en ugeneret gårdhave samt udhuse med vaskerum, værksted og ekstra opbevaringsplads.

Beliggende tæt på Stege Nor og i gåafstand til Stege by – et oplagt hjem til dig, der søger ro og kvalitet.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.**

### 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: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026

### **Indflytningsklar bolig i flot stand nær Stege Nor**

Er du på udkig efter en mindre men absolut velholdt og moderniseret bolig i rolige omgivelser tæt på byen?

Så bør du se nærmere på dette charmerende halve dobbelthus i Lendemarke – en bolig, der er løbende vedligeholdt og fremstår i meget flot og indflytningsklar stand.

Boligen har nyere køkken og badeværelse fra år 2020, som begge fremstår lyse, moderne og med en indbydende atmosfære. Her er der kræset for detaljerne, og du kan flytte direkte ind uden at skulle tænke på istandsættelse.

Med pænt malede facader, eternittag og termo- og energivinduer præsenterer huset sig solidt og velplejet. Også udhusene og bagbygningen tager sig godt ud og er opført i samme stil som hovedhuset.

Indretningen byder på entré, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, lyst særdeles flot køkken og en dejlig stue med udgang til fliseterrasse. På 1. sal finder du to gode, reelle soveværelser med kig til Stege Nor.

Hyggelig og ugenert gårdhave som skaber et skønt uderum, hvor du kan nyde roen helt for dig selv. Herfra er der adgang til boligen samt udhusene, der rummer både vaskeafdeling, værksted og opbevaringsplads. Desuden parkeringsareal med plads til bilen eller f.eks. traileren. Garagen rummer også ekstra opbevaringsplads.

Boligen opvarmes med fjernvarme og har gulvvarme i hele stueetagen samt radiatorer på 1. sal, hvilket giver en behagelig og effektiv varmfordeling i hele huset.

Alt i alt en skøn og velindrettet bolig, beliggende i en hyggelig og stille oase i gåafstand til Stege by og med kort afstand til det naturskønne Stege Nor.

Lyder det som dit næste hjem?

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

Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

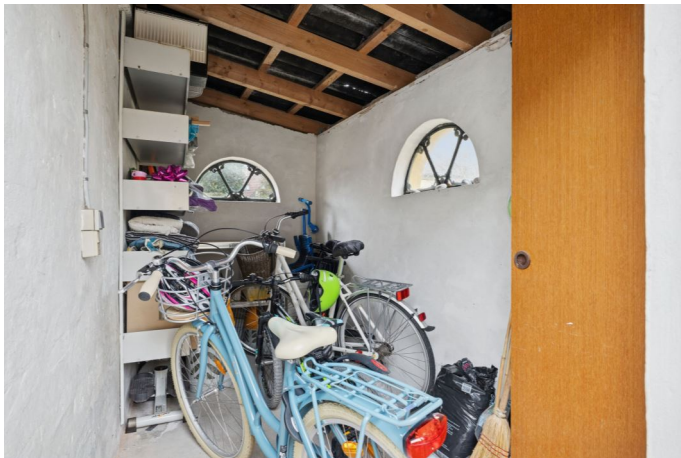
Dato: 17.01.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

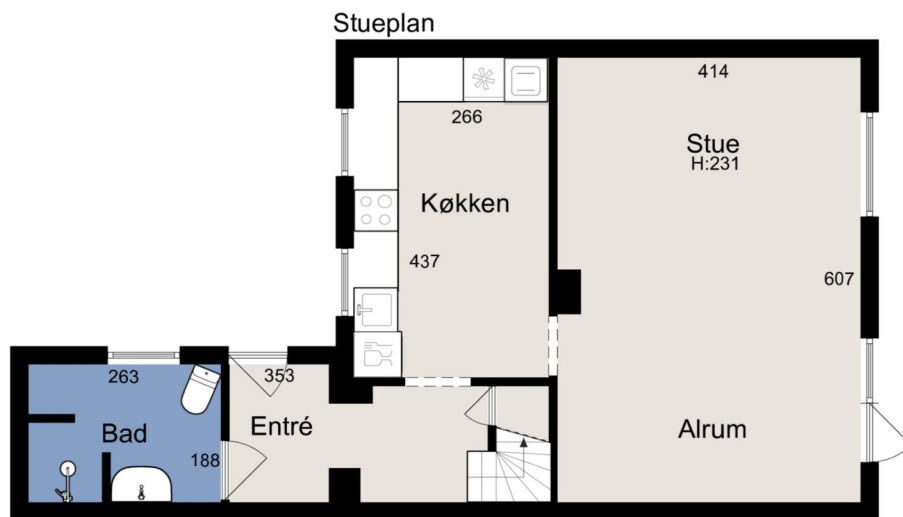
Dato: 17.01.2026



Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

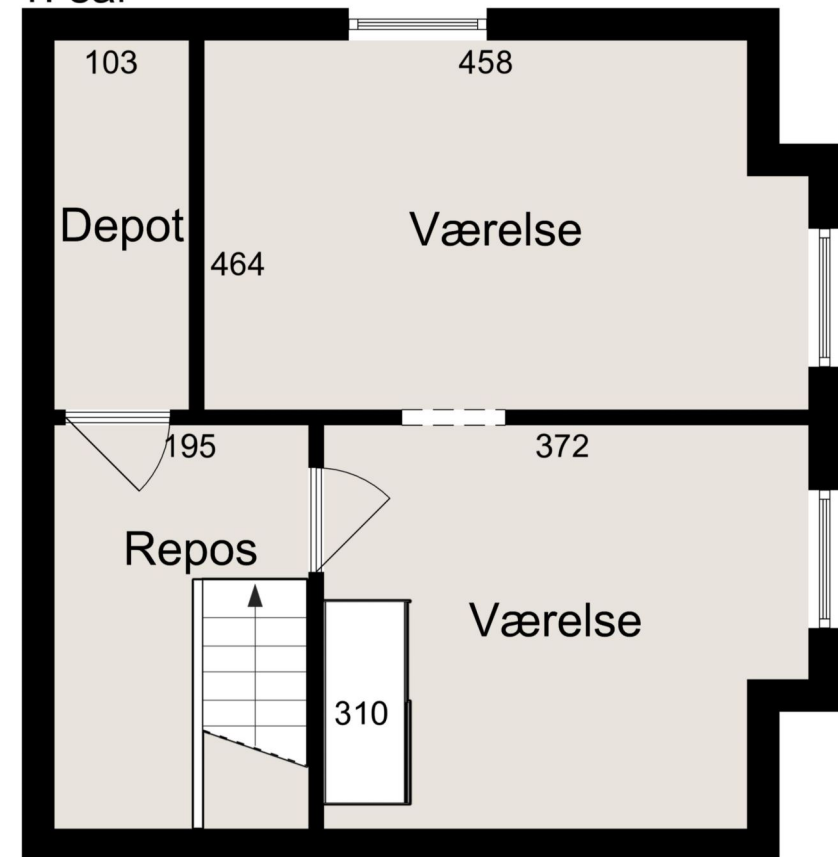
Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



## 1. sal

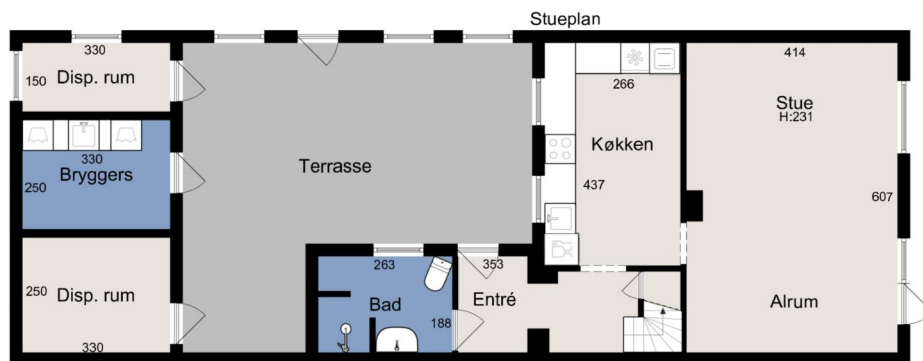


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
 Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Halvt dobbelthus                     |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Vordingborg                          |
| Matr.nr.:           | 4 bb Lendemarke, Stege Jorder        |
| BFE-nr.:            | 5386764                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1907                                 |

#### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 319 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 82 m <sup>2</sup>  |
| - heraf udnyttet tagetage: | 26 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Udhus:          | 15 m <sup>2</sup> |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Lokalplan:**

Ingen

#### **Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme B 15.12 Boligområde Lendemarke

Planstrategi 2019

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 21.10.1907 lbnr. 934832-29 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv Filnavn: 29\_D-M\_534

Nr. 2 lyst d. 27.04.1981 lbnr. 6494-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 542.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 261.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 433.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 208.800 kr. |

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 AEG køleskab, Franke emhætte, Progress ovn, Witt kogeplade, Leonard opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Dato: 17.01.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 2.211  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 845.000 |
| Grundskyld            | kr. | 2.819  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 10.000  |
| Husforsikring         | kr. | 4.329  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 6.950   |
| Renovation            | kr. | 3.489  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 861.950 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 90     | 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 |     | 12.939 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |

#### 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.575 md./ 54.903 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.732 md./ 44.778 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: 17.01.2026  
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: Marievej 1, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 611-3568  
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 17.01.2026

**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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.