



REAL

Langelinie 16, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.500	Grund m2	838
Byggear	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3527**

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: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Yderst smuk villa med vandudsigt i Stege

I første række til Stege Bugt udbydes denne smukke, arkitekttegnede villa med panoramaudsigt over vandet.

Boligen fremstår indflytningsklar med nyt tag, renoverede facader og fjernvarme. Lyst og stemningsfuldt hjem med stue, brændeovn, altan og udsigt fra alle opholdsrum. Kælder med eget bad, hobby/krea-rum og mange anvendelsesmuligheder.

En sjælden mulighed for at bo tæt på havn, byliv og strand – midt i charmerende Stege.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning på tlf. 72 17 07 72 – vi fremviser alle ugens dage.

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: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025

Arkitekttegnet villa med panoramaudsigt over Stege Bugt

I første række til Stege Bugt udbydes denne smukke, arkitekttegnede villa med en helt enestående udsigt over vandet og lystbådehavnen. Her får du en bolig i særklasse – med gåafstand til alle byens faciliteter, skole, daginstitutioner og den charmerende havn med badebro og mulighed for vinterbadning.

Boligen fremstår i flot og velholdt stand med opdateret klimaskærm – herunder nyt tag, nye tagrender og renoverede facader, der giver et både elegant og indflytningsklart helhedsindtryk. Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har fibernet installeret.

Indenfor bydes du velkommen i en indbydende entré med garderobe og adgang til husets hjerte – den lyse spisestue med smuk trappe til 1. salen og udgang til en hyggelig terrasse. Herfra åbner hjemmet sig mod en charmerende opholdsstue med synlige loftsbjælker, brændeovn og parketgulve, som sammen skaber en varm og indbydende atmosfære.

Det velindrettede køkken byder på massiv træbordplade og praktiske løsninger, som udnytter pladsen optimalt.

Den elegante trappe fører til en lys og rummelig 1. sal, hvor du finder et badeværelse med gulvvarme, separat toilet samt et stort soveværelse med skabe og udgang til altan – perfekt til morgenkaffen med udsigt over bugten. Hertil kommer rummeligt kontor og et ekstra værelse, ideelt som børne- eller gæsteværelse. Fra alle opholdsrum kan du nyde den betagende vandudsigt.

Ejendommens kælder byder på masser af anvendelsesmuligheder med egen indgang, god loftshøjde og flere disponible rum. Her findes et stort hobbyrum/krea-rum, vaskerum, opbevaringsrum og et nyere badeværelse – ideelt til både hobby, behandlerrum, aktivitetsrum til børnene, hjemmeværksted eller hjemmekontor.

Udenfor venter en hyggelig baghave med carport, udhus, drivhus og grønne rammer samt en forhave, hvor kajakken nemt kan transporteres direkte til vandet – perfekt til en frisk morgentur på bugten.

Denne villa kombinerer arkitektonisk elegance, fantastisk beliggenhed og komfort – et sjældent fund i Stege.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning på tlf. 72 17 07 72 – vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Brændeovn



Køkken

Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025



Repos



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025



Disponibelt rum kælder



Badeværelse kælder



Bryggers kælder



Hobbyrum kælder



Vinkælder



Disponibelt rum kælder

Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Terrasse



Luftfoto



Udsigt

Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025



Udsigt



Stege by



Havudsigt



Luftfoto



Udsigt



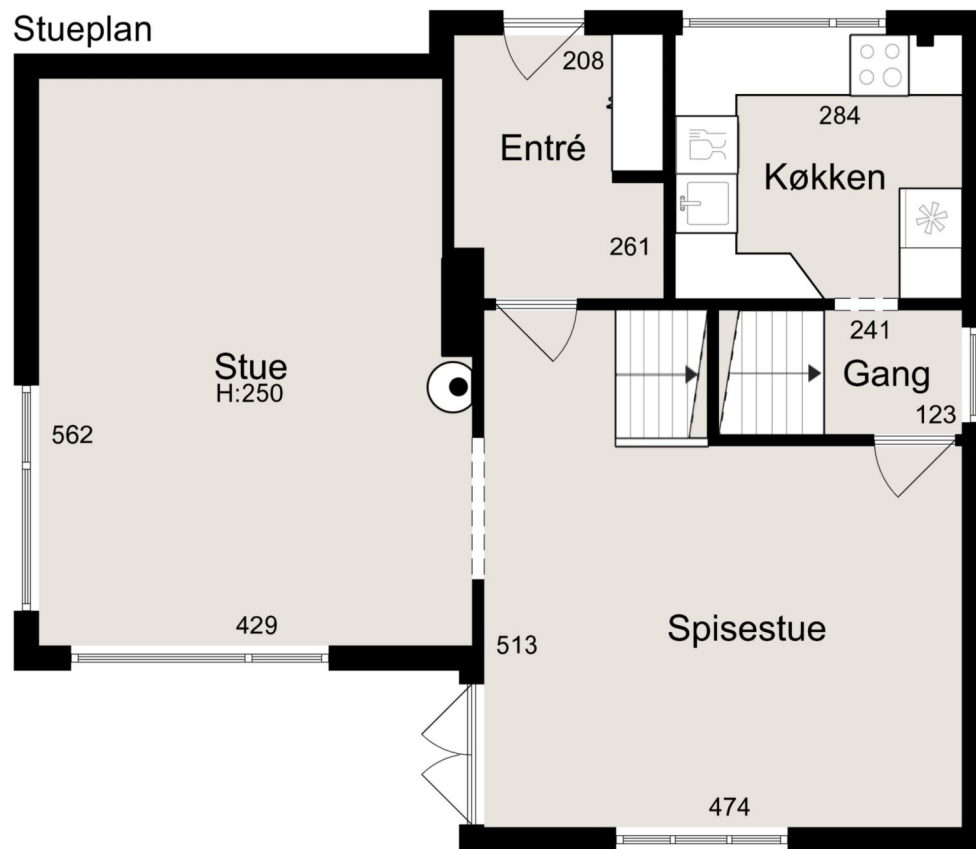
Udsigt

Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

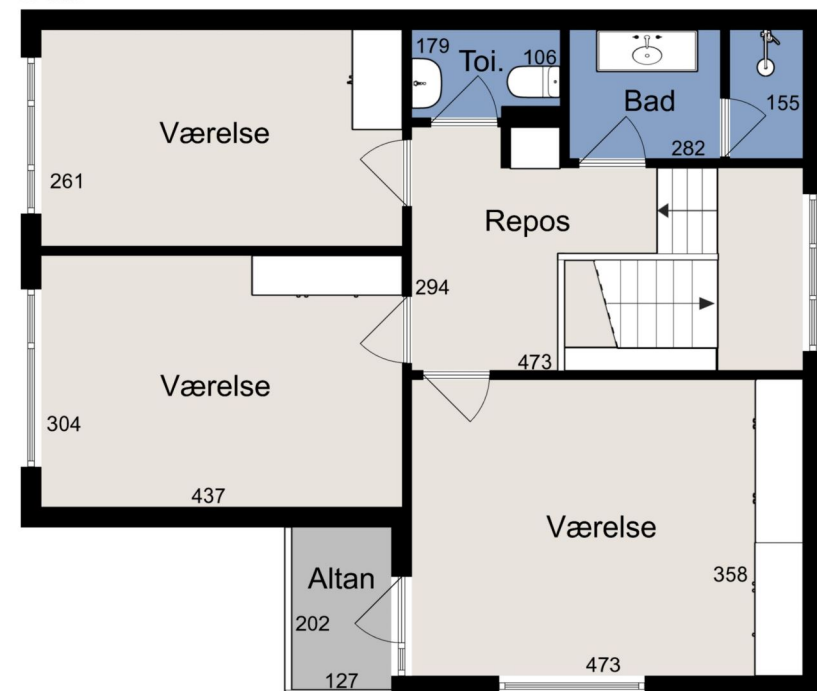
Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	24 b Stege Bygrunde
BFE-nr.:	5384282
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Arealer*

Grundareal:	838 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Carport:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme B 15.13 Boligområde Stege
Planstrategi 2019

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 27.02.1936 lbnr. 931655-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.185.000 kr.
Grundværdi:	926.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.748.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	740.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Blomberg køleskab, Electrolux fryser, emhætte, Voss komfur, AEG opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Bosch tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 41,07 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers fjernvarmekonsum udgjorde i år 2024, kr. 17.466.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 3, 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.

Brændeovn 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: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.915	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	10.001	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	6.815	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	2.219.636
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		29.995			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.600 md./ 139.201 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.318 md./ 111.815 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: 02.12.2025
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: Langelinie 16, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3527
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 03.12.2025

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
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.