



REAL

Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	85
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.576	Grund m2	1.834
Byggear	1951	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3531**

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: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025



Beskrivelse:

Charmerende murstensvilla med stor have

Er du på udkig efter en god gedigen murstensvilla som den næste base for dig og din familie?

Og er du samtidig tilhænger af en ekstraordinært stor grund på hele 1.834 m2 med tilhørende muret garage?

Gør det heller ikke noget hvis du selv skal lave noget - og kan sætte dit eget præg på ejendommen?

Så skal du ikke snyde dig selv for en fremvisning af Grønsundvej 25!

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for nærmere aftale om fremvisning. 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: Nicolaj Thorsbro



Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025

Charmerende murstensvilla med stor have

Velkommen til denne charmerende murstensvilla fra 1951, beliggende i Lendemarke på Møn. Denne ejendom er en sand perle for dem, der ønsker at sætte deres eget præg på deres første hjem. Med et boligareal på 85 kvadratmeter samt en fuld kælder af samme størrelse, er der rigeligt med plads til både bolig og opbevaring.

Indenfor byder villaen velkommen med en lys entre, hvorfra der er adgang til både bolig- og kælderplan via en elegant trappe. Køkkenet er fyldt med naturligt lys og har god plads til et hyggeligt spisebord - perfekt til hverdagsmåltider eller hyggelige middage. Badeværelset, selvom det har nogle år på bagen, fremstår funktionelt med fliser og bruseniche.

Soveværelset imponerer med rummelighed og indbyggede skabe, mens den kombinerede opholds- og spisestue tilbyder masser af muligheder for afslapning eller gæstebesøg. Kælderen er yderst praktisk indrettet med bryggers/vaskerum, viktualierum samt værksted med udgang til kælderskakt – ideel for gør-det-selv-entusiasten.

Udenfor venter en imponerende grund på hele 1.834 m² – oprindeligt to grunde – som giver mulighed for alt fra legende børn til haveentusiaster. Haven består primært af græsplæne omkranset af tæt hækbeplantning for privatlivets fred. Her findes også et areal tidligere anvendt som urtehave samt et skønt drivhus klar til dyrkning af egne grøntsager.

Ejendommen suppleres desuden af en solid muret garage/udhus samt endnu et udhus velegnet til opbevaring af havemøbler og haveredskaber. Beliggenheden i udkanten af Lendemarke sikrer kort afstand til Stege By's faciliteter såsom skole, idrætshaller og gode indkøbsmuligheder – alt sammen lettilgængeligt via offentlig transport lige uden for døren.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025



Stue



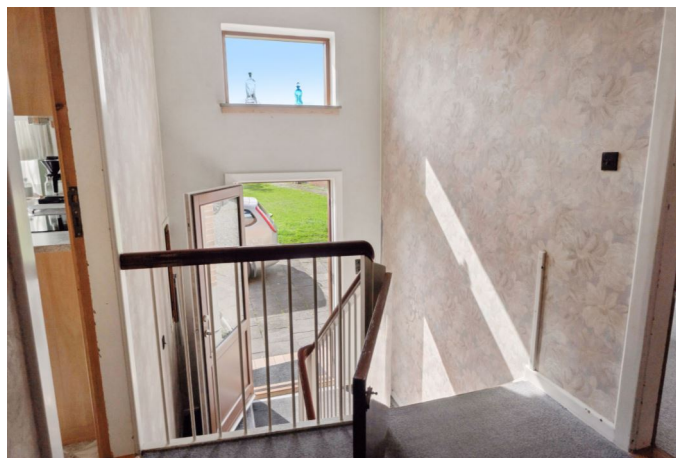
Spisestue



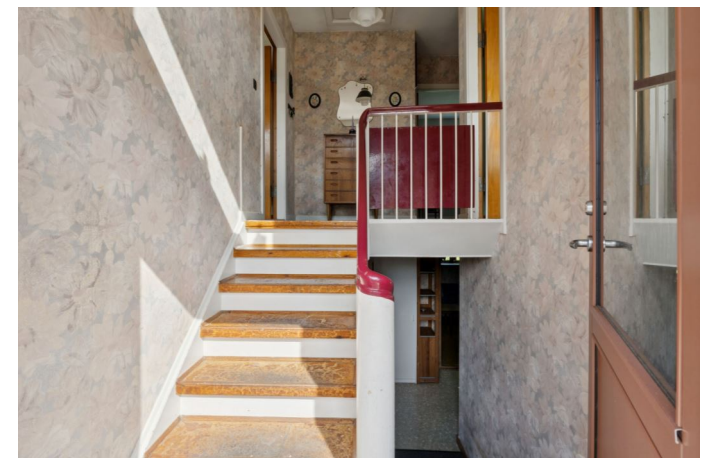
Soveværelse



Soveværelse



Indendørs



Trappe

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025



Bryggers



Stue



Stue



Lager



Lager



Set fra vejen

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

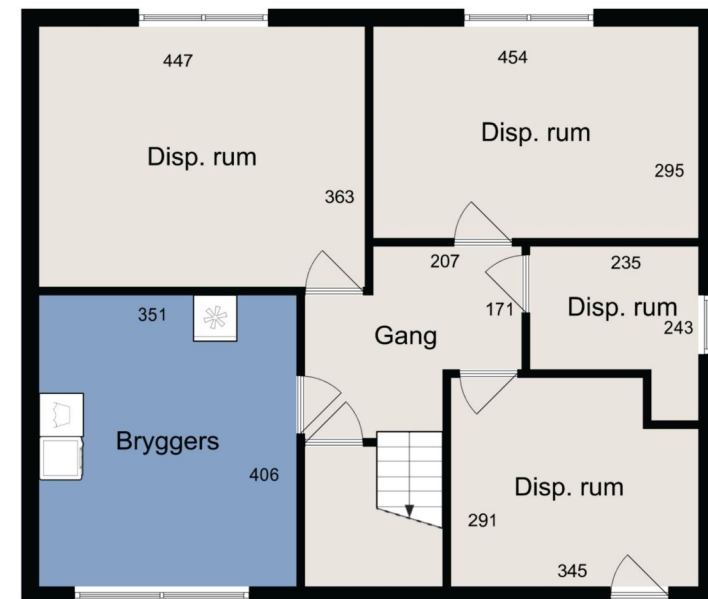
Dato: 01.08.2025



Stueplan



Kælder

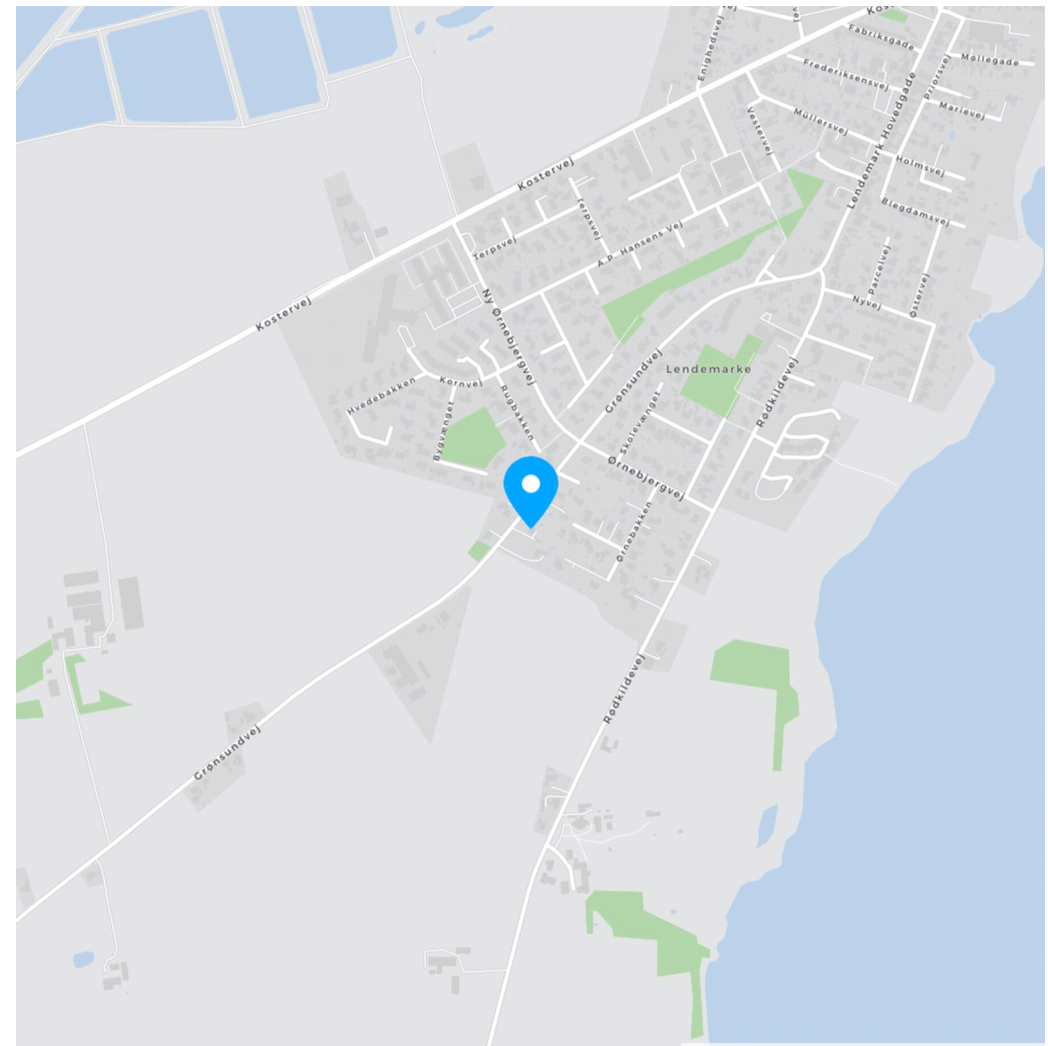
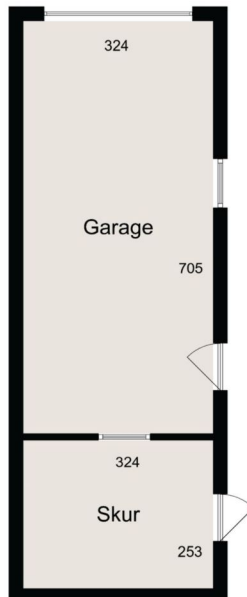


Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025

Garage



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	2 ai Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	7008021
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	881.000 kr.
Grundværdi:	528.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	704.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	422.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.834 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	85 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
- heraf Garage	28 m ²
- heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme B 15.09 Boligområde Lendemarke

Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.11.1936 lbnr. 934374-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_D-M_246

Nr. 2 lyst d. 27.10.1977 lbnr. 934375-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 29_B-M_358

Nr. 3 lyst d. 17.08.1981 lbnr. 934376-29 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Om resp se akt Filnavn: 29_C-M_100

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025

Forsikringsforhold:

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

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.

Spildevandsplan Vordingborg Kommune

Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt separatkloakeret på ejendommen, med planlagt ikrafttrædelse år 2024 .

Olietank - allerede sløjft

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.

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.

Afvigelser BBR

Haveskur på ca. 8 m2 samt drivhus på ca. 8 m2 er ikke anført i BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 30,31 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.594	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	5.702	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Husforsikring	kr.	6.006	Tinglysningsskødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	910.014
Rottebekæmpelse	kr.	121	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		18.913			

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/nettoyldelse 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 4.984 md./ 59.804 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.948 md./ 47.371 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: 26.07.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Grønsundvej 25, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 611-3531
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 01.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

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.