



REAL

Lilliendalsvej 6, 4735 Mern

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.019	Grund m2	784
Byggeår/ombygget	1917/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4022**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

SKØN VILLA - ITALIENSK STIL - MIDT I MERN

Huset på Lilliendalsvej 6 er fra 1920 og emmer af detaljer fra Venedig og Toscana. Stilen er tydeligt italiensk inspireret, samtidig med at hjemmet har gennemgået en stor renovering for år tilbage af de dansk/italienske ejere. Således fremstår den 163 m² bolig flot og moderne, hvortil I får en muret garage på 50 m² og et værksted.

I vil opleve en helt særlig atmosfære ved ankomst i den store hall, der byder pænt velkommen. Herfra er der indgang til det åbne køkken-alrum, som er indbydende med det gennemgående terracottagulv fra Toscana. På denne etage er der også et bryggers, et badeværelse, et værelse samt tre udgange til den vestvendte terrasse.

Den gode førstesal er med loft til kip, synlige bjælker og et dejligt lys. Heroppe finder I to rare værelser, hvoraf det største har en dobbeltdør ud til en fin altan. Her er desuden mulighed for at lave et ekstra værelse. Fra reposen er der indgang til et stort badeværelse, hvor inspirationen fra syden yderligere er tydelig, da der er smukke italienske klinker på væggene samt topmonteret håndvask, Villeroy & Boch toilet, badekar og bruseniche.

Haven er virkelig ugeneret og velanlagt med vilde planter og blomster fra skoven, hvilket giver karakter til uderummet, som suppleres af den udtalte inspiration fra de venetianske gondoler qua den hyggelige gårdhave med fiskebassin og åkander. Herfra åbnes der op til græsplænen, hvor der står et stort træ for enden.

Lilliendalsvej 6 har en virkelig bekvem placering, da både indkøb og busstoppested er blot 75 meter væk fra huset. I kommer nemlig til at bo midt i Mern, som huser både dagtilbud og idrætsfaciliteter. Privat skole i Øster Egesborg og folkeskole i Stensved. Her mellem Præstø og Vordingborg er I også tæt på vandet flere steder inklusive ved Kalvehave.

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.

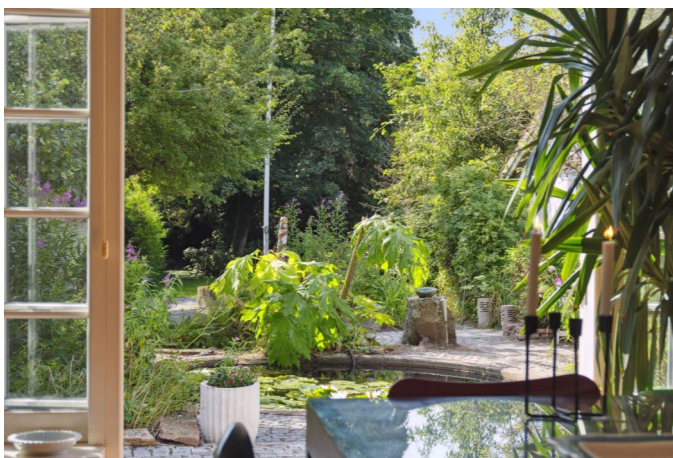
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

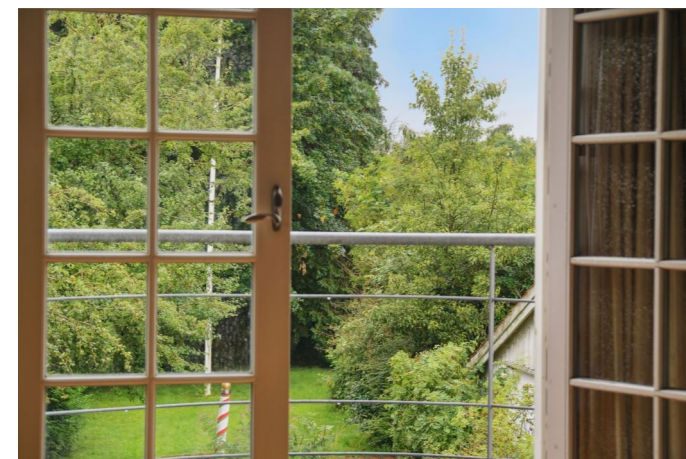
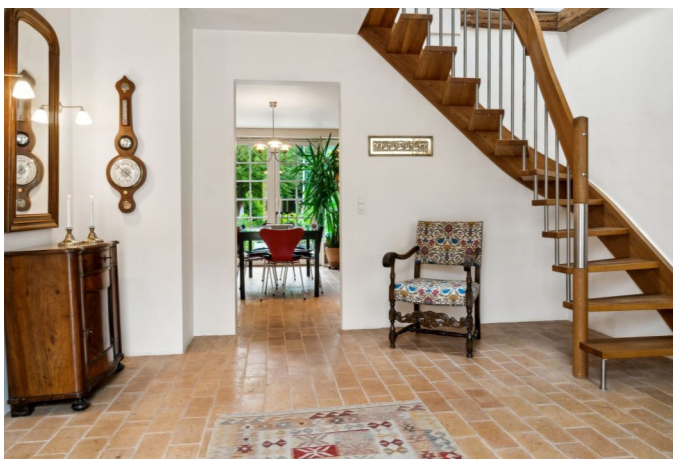
Dato: 23.09.2025



Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025



Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025



Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025



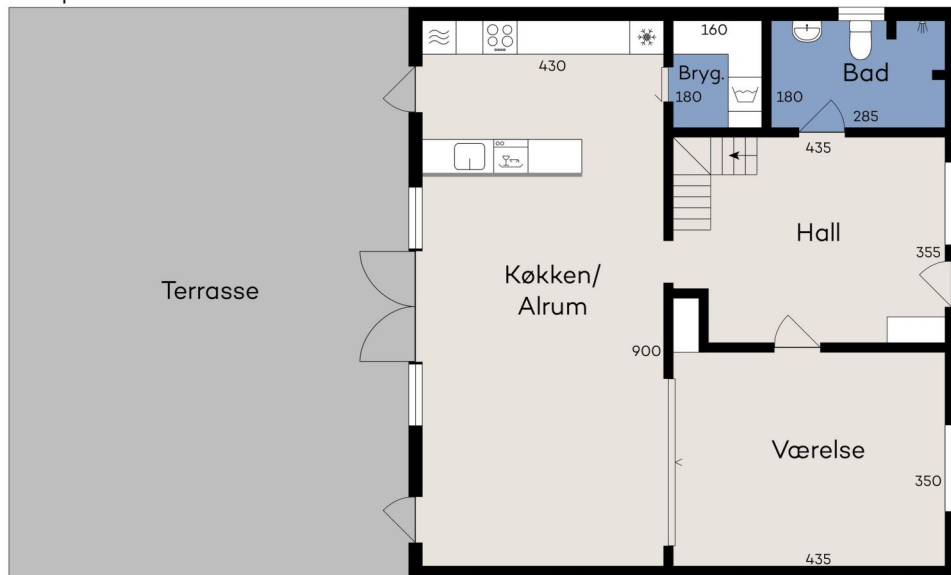
Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

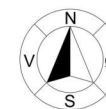
Dato: 23.09.2025



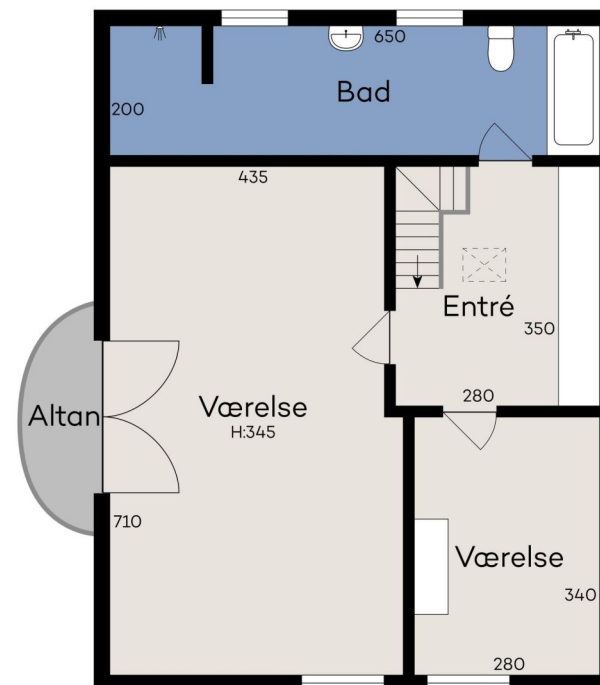
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

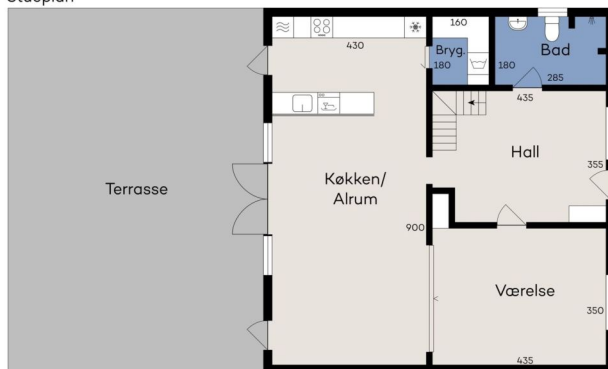
Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

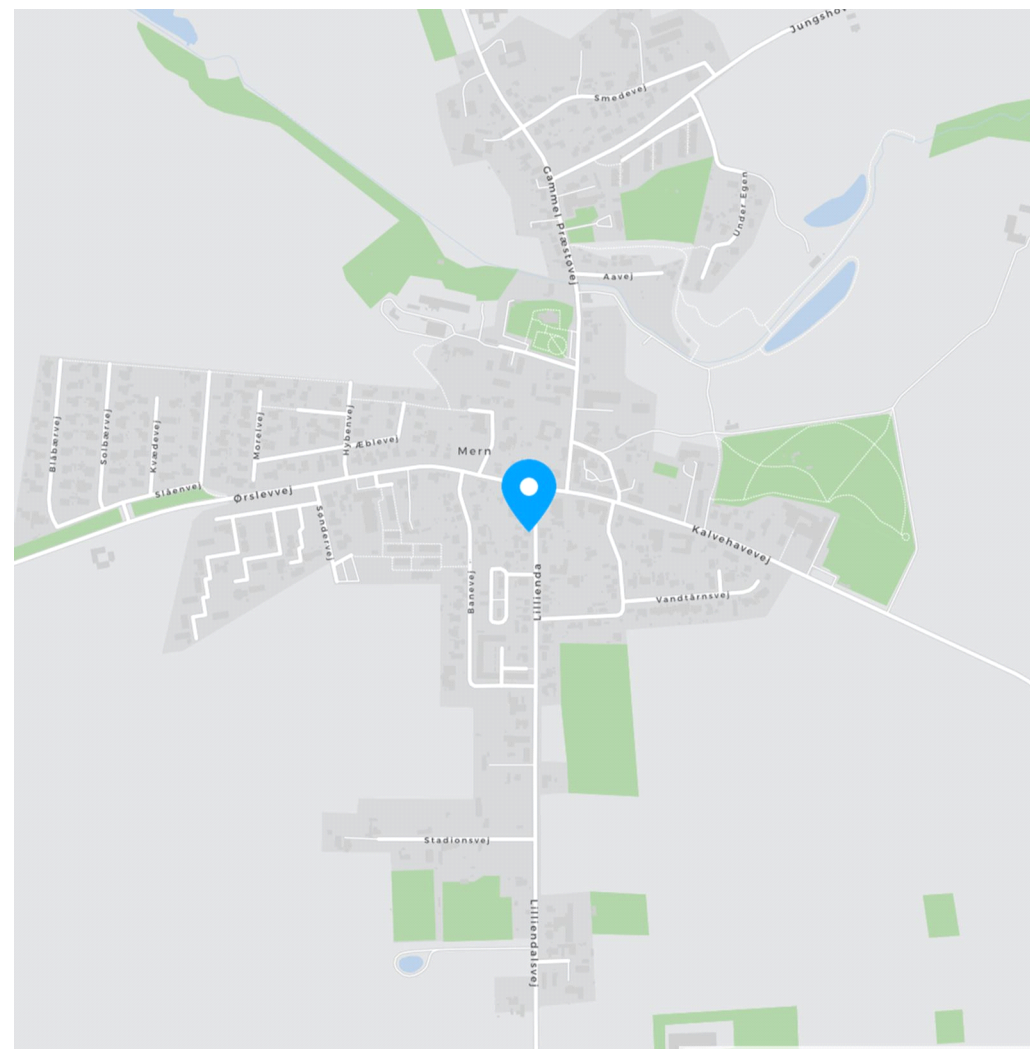
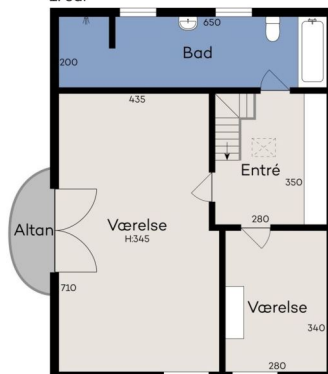
Dato: 23.09.2025



Stueplan



1. sal

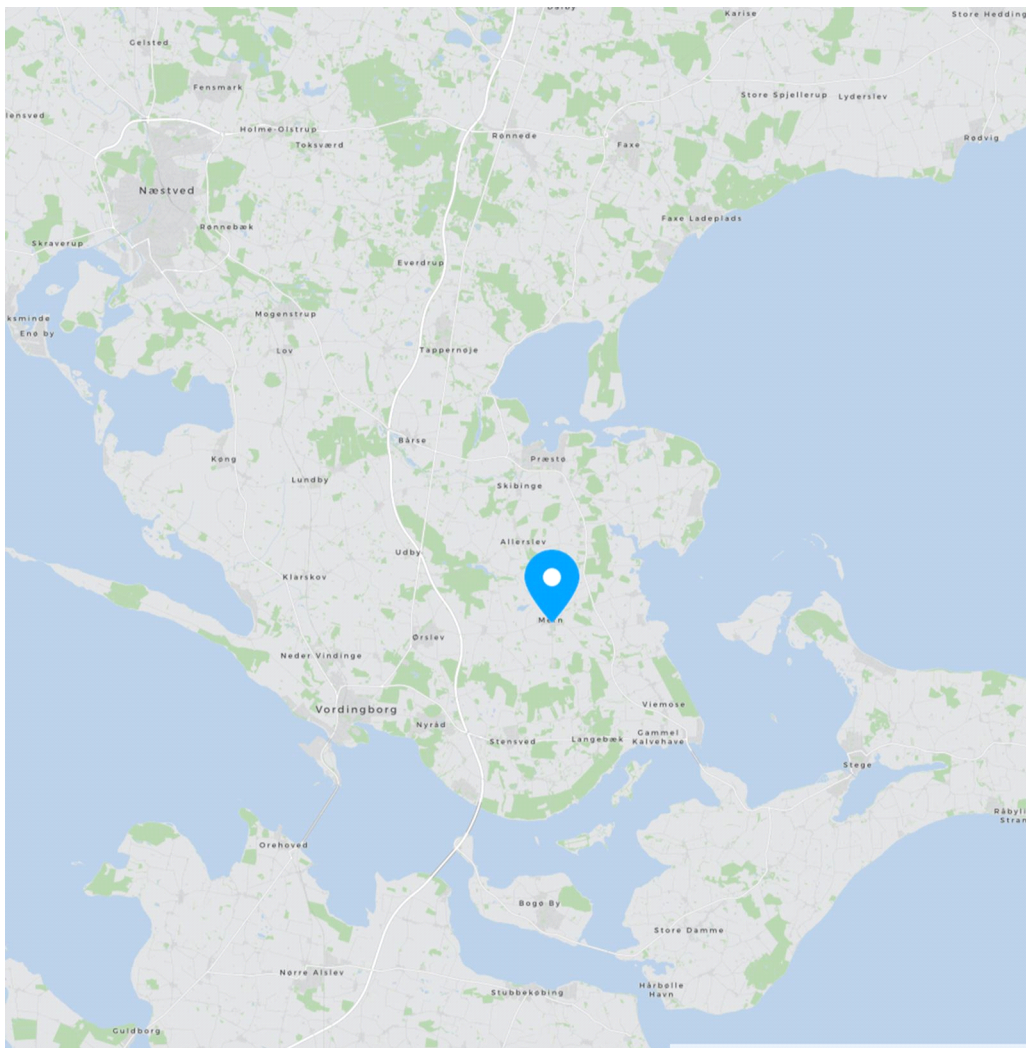


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025



Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	5 v Sdr. Mern By, Mern
BFE-nr.:	2547094
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1917/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.077.000 kr.
Grundværdi:	227.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	861.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	181.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	784 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.08.1930 lbnr. 913674-29 Tillægstekst Dok om afbenyttelse af et areal,
ret til oplagsrum mv
Nr. 2 lyst d. 11.12.1934 lbnr. 913675-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
29_B-V_636

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Centerområde Mern
Kommuneplan - Boligområde Mern
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2022

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, emhætte, SIEMENS indbygningsovn, BRANDT opvaskemaskine, BRANDT køle-/fryseskab og AEG
vaskemaskine. Møbler og køkkeninventar medfølger ekstraordinært i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Gjensidige Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 1.475,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
MILTON gasfyr. Gulvvarme i stueplan.

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 salgsopstillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Lettere forurening

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.

Køb som flexbolig?

En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.394	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.061	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	2.164	Tinglysningsskødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.517.797
Rottebekæmpelse	kr.	126			

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

12.234

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.967 md./ 95.599 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.392 md./ 76.704 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 3 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: 23.09.2025
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 **Forbehold:** Ingen.

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: Lilliendalsvej 6, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4022
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 23.09.2025

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

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.