

REAL



Banevej 7, 4735 Mern

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	1.345.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.335	Grund m ²	894
Byggeår	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4626**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026



VILLA I 1 PLAN - KØKKEN FRA 2024 - ROLIG VEJ

I den lille, hyggelige by Mern kan I nu blive de næste ejere af en gedigen etplansvilla fra 1967, som rummer 160 velindrettede kvadratmeter og er perfekt til børnefamilien. Boligen er løbende opdateret med fokus på funktionalitet og moderne løsninger, mens haven er holdt enkel og nydelig. Taget er af tegl, og varmforsyningen sker via et gas-fyr fra 2022 suppleret af solceller fra 2012. Der er gulvvarme i hele huset. Velkommen til.

Fra entréen er der adgang til et stort alrum, som binder køkken og stue sammen i ét. I 2024 blev der fjernet en væg, så det nye Aubo-køkken nu fremstår åbent og integreret med alrummet. Køkkenet er indrettet med Asko opvasker og LG køle-/fryseskab samt god bordplads og en praktisk halvø. Fra alrummet er der udgang til terrassen og videre til haven.

Hjemmet rummer desuden tre værelser, som alle er regulære i størrelsen og muligheder i indretningen. De to ligger samlet, mens det tredje tilgås via bryggerset, som har egen indgang. Endelig er der to badeværelser, der begge har bruseniche.

Udenfor venter et hyggeligt haveanlæg, der breder sig på begge sider af huset. Både foran og bagtil er der anlagt en terrasse, så I kan følge solen fra morgen til aften, og derudover får I en stor græsplæne i den lukkede baghave samt carport og holdeplads ud mod vejen.

Ejendommen ligger på en rolig vej uden meget trafik, og adressen giver kort gåafstand til offentlig transport samt indkøbsmuligheder. Den lille by er omsluttet af betagende natur, og der er godt fem kilometer til vandet. Bus mod både, Præstø, Stege og Vordingborg.

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: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026



Køkken



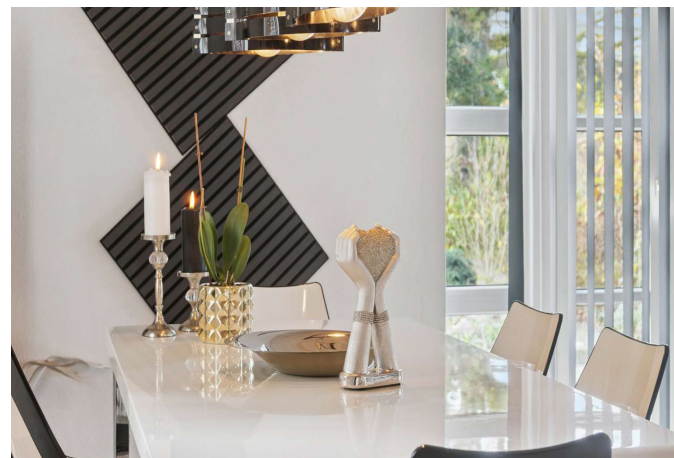
Køkken



Køkken



Åbent køkken



Spiseplads



Entre

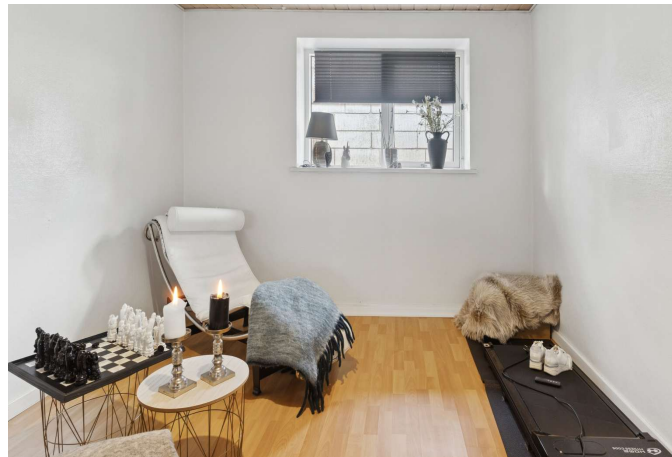
Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026



Værelse



Værelse



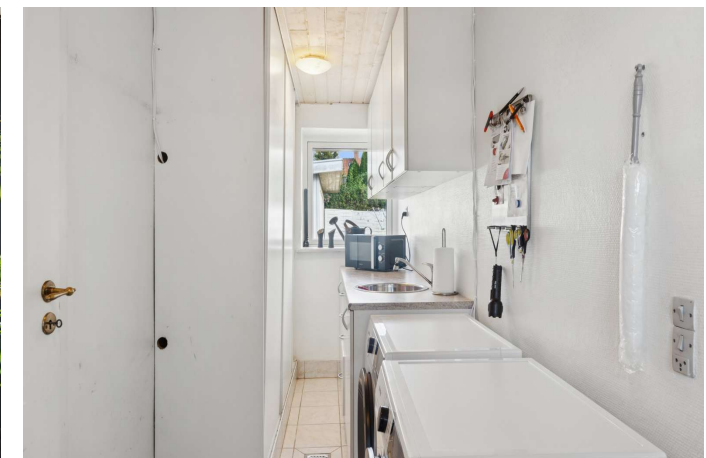
Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers og fyrrum

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026



Ejendommen



Forhave



Ejendommen



Indgang



Ejendommen



Carport

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026



Terrasse



Carport



Have



Have



Luftfoto af købstaden Præstø



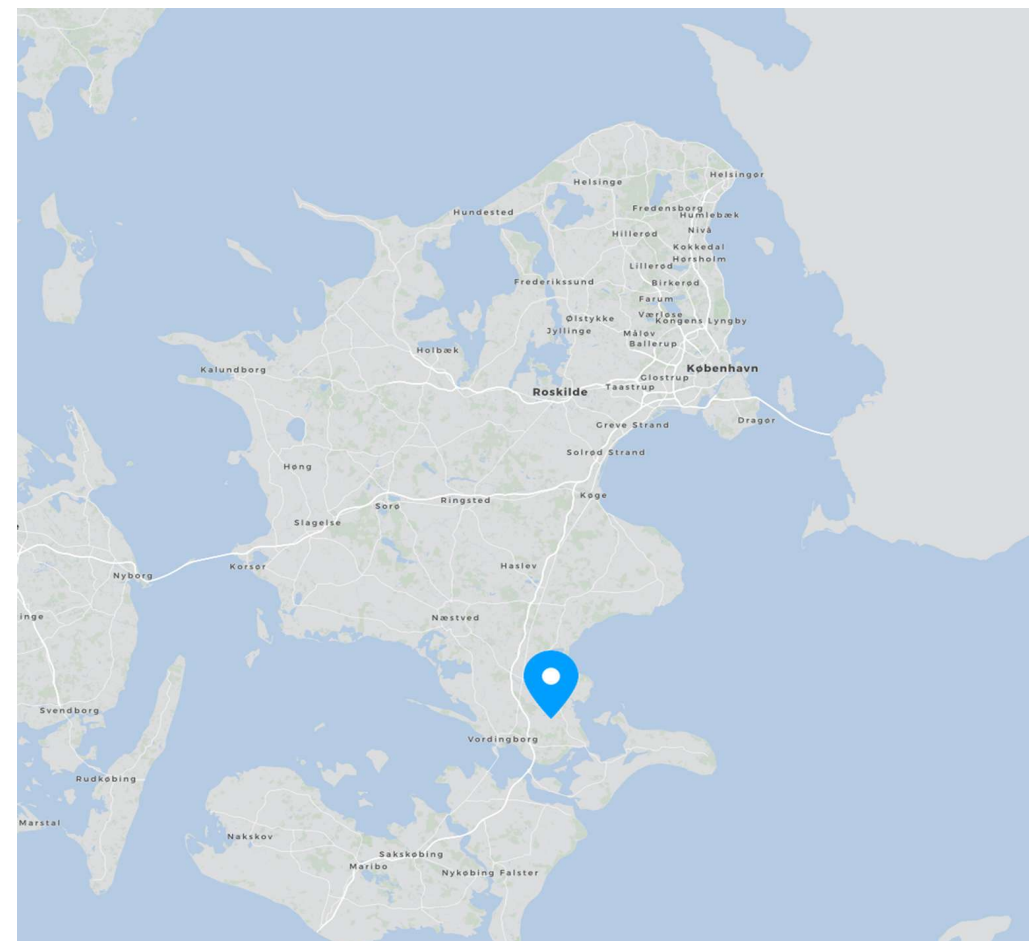
Luftfoto af købstaden Præstø



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

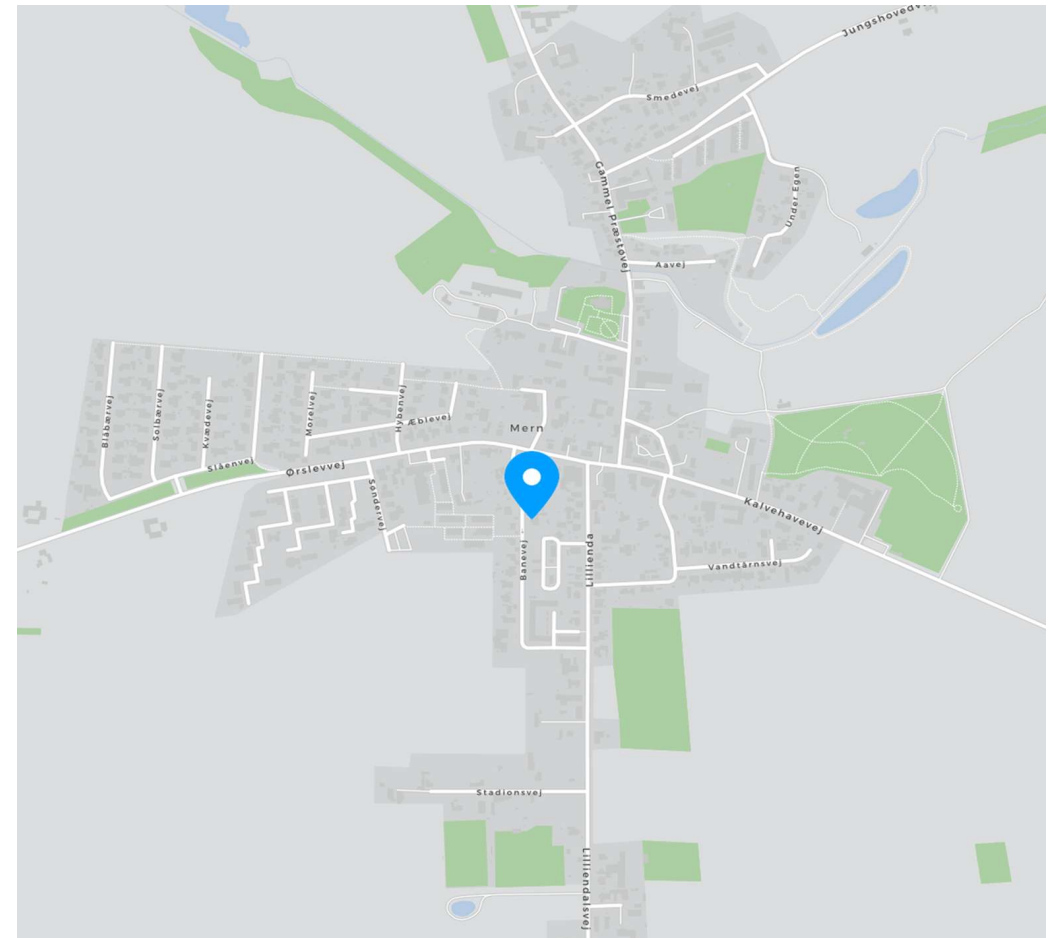
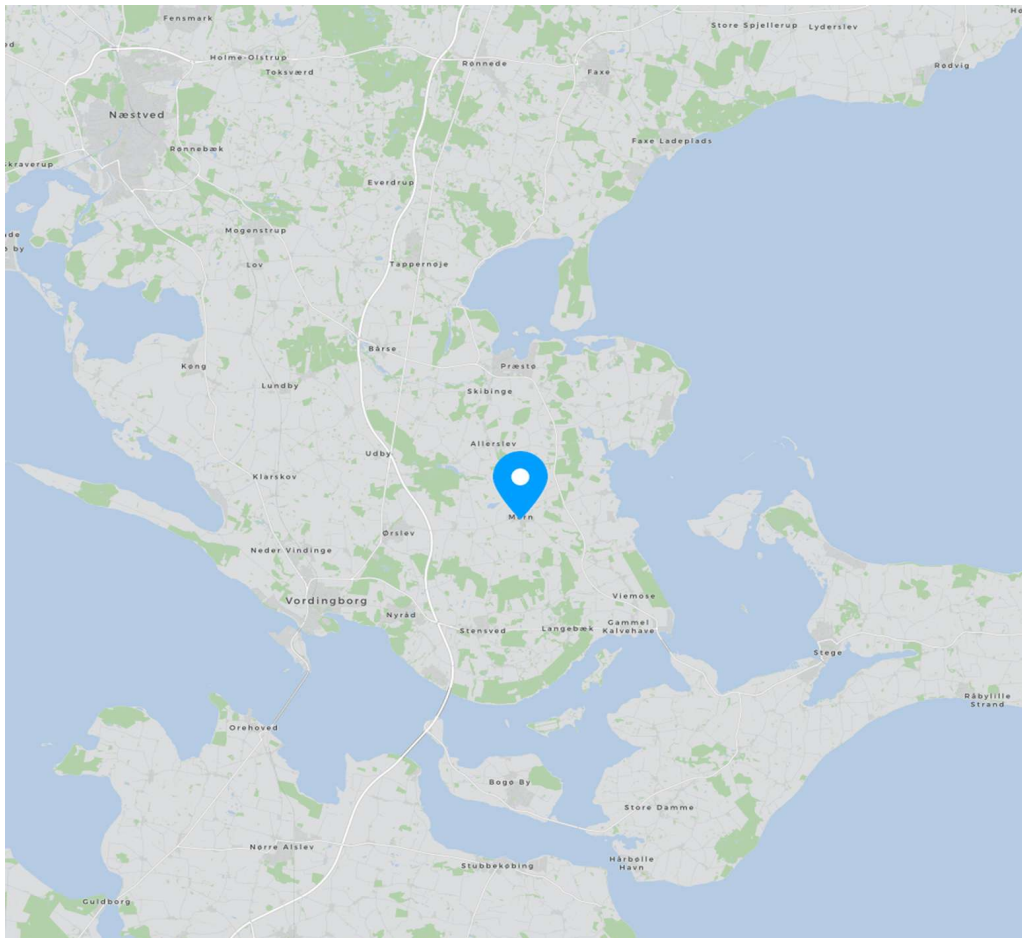
Dato: 18.03.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 48c Sdr. Mern By, Mern
BFE-nr.: 2547318
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr (2022)
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 870.000
Grundværdi: 149.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 868.800
Grundlag for grundskyld: 209.600

Arealer**

Grundareal: 894 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Carport: 22 m²
Udhus: 22 m²
Udhus: 12 m²
Udhus: 10 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.08.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 18.07.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 13.03.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt S34
- Nr. 4: 03.10.2016 - Deklaration ang. Afløb

Planer

Kommuneplan B 07.01 - Boligområde Mern

Kommuneplan: B 07.06 Boligområde Mern

Kommuneplan: C 07.01 Centerområde Mern

Lokalplan: B 07.06.01 Mern Stationsområde

Tilbehør:

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

VESTFROST indbygningsovn (2024), BORA keramisk el-kogeplade med indbygget emfang (2024), ASKO opvaske-maskine (2024), LG køle-/fryseskab (2024), GORENJE vaskemaskine og GORENJE tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo Forsikring G/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police nr. 0518467743.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 1.479 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr (2022)

Ejendommens supplerende varmekilde: Solcelleanlæg med effekt 6 (el-salg) (2012)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgas (2022) og solcelleanlæg (el-salg) fra 2012 med effekt 6. Gulvvarme overalt i boligen. Ejers årsforbrug af gas i 2025 udgør kr. 12.083 og elforbrug i 2025 udgør kr. 4.989. Solceller bidrager med ca. kr. 1.500 i salg af el.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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-/år-sopgørelsen. 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundvand - Drikkevandsinteresse

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.431
Grundskyld	kr.	2.830
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	200
Husforsikring	kr.	5.620

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
I alt	kr.	1.364.207

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.017

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: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 18.03.2026

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:

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.

Announce



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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk