

REAL



Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	235
Kontant	1.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.668	Grund m ²	821
Byggeår/ombygget	1912/1992	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4719**

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: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



RUMMELIG VILLA - NATURSKØN BELIGGENHED

I de naturskønne omgivelser i Hulebæk Huse finder I denne særdeles rummelige villa på hele 235 kvadratmeter fordelt over halvandet plan, som henvender sig perfekt til den pladskrævende familie. Huset ligger højt i terrænet, hvilket sikrer en fuldstændig fantastisk udsigt over de omkringliggende marker og skove, uden at I skal bekymre jer om oversvømmelser. Med installeret lyslederinternet og tilslutning til offentlig kloak får I her de ideelle betingelser for at bruge boligen som I drømmer om hvad enten I skal have gode rammer til hele familien, vil bruge boligen til hjemmearbejde eller måske som flexbolig.

Indenfor mødes I af et stueplan, der byder velkommen i en lys entré med adgang til et badeværelse med gulvvarme. Herfra ledes I videre til husets store alrum, som ligger i åben forbindelse med et funktionelt OT-køkken, der har to tilhørende depotrum. Den store stue har direkte udgang til terrassen, og etagen fuldendes af to gode værelser. På førstesalen venter en ekstra stue med en hyggelig brændeovn, et toilet og yderligere to værelser samt udgang til en altan, hvor den frie udsigt over landskabet for alvor kan nydes. Hele ejendommen opvarmes yderst økonomisk via et pillefyr kombineret med to nyere, wifi-styrede varmepumper fra 2024.

Udenfor kan I se frem til en dejlig grund med en carport, et redskabsskur og et hyggeligt shelter til overnatninger under åben himmel. Haven vender direkte mod de åbne vidder, og da naboen til den ene side holder heste, understreges den idylliske landatmosfære på fineste vis.

Beliggenheden i Hulebæk Huse tilbyder en skøn kombination af fredfyldt natur og nem logistik. I bosætter jer med kort afstand til både folkeskole, privat skole og dagligvarebutikker, og den hurtige adgang til motorvejsforbindelsen gør det nemt at pendle i hverdagen.

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: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



Stort køkken/alrum



Stort køkken/alrum



Stue



Stue



Soveværelse

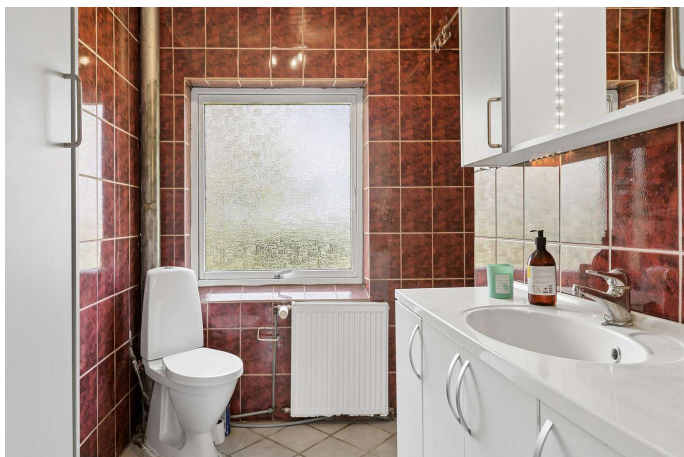


Værelse

Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



Badeværelse



Bryggers / baggang



Depot



Stue



Stue



Stue

Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Gang med adgang til toilet



Toilet



Tagterrace med markudsigt

Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



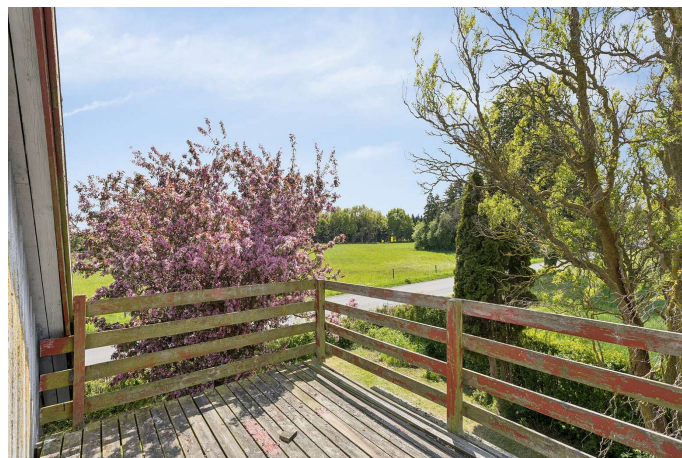
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Tagterrace med markudsigt



Haven



Haven

Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



Shelter



Udsigt over det smukke landskab



Udsigt over det smukke landskab



Udsigt over det smukke landskab



Udsigt over det smukke landskab



Udsigt over det smukke landskab



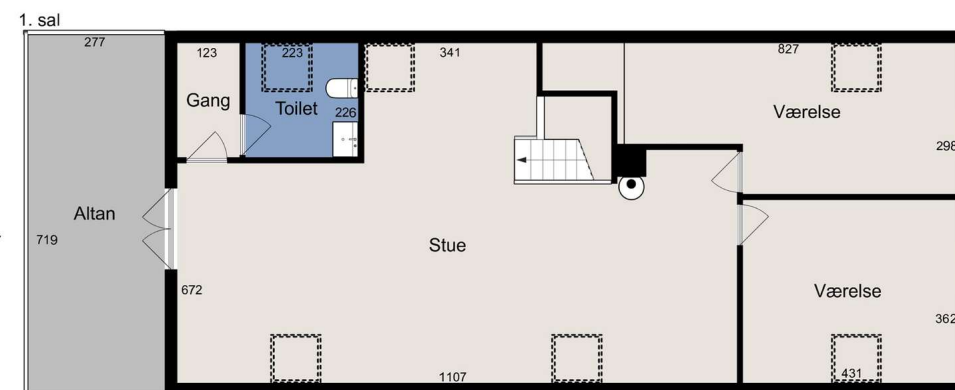
Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
 Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



Stueplan



1. sal



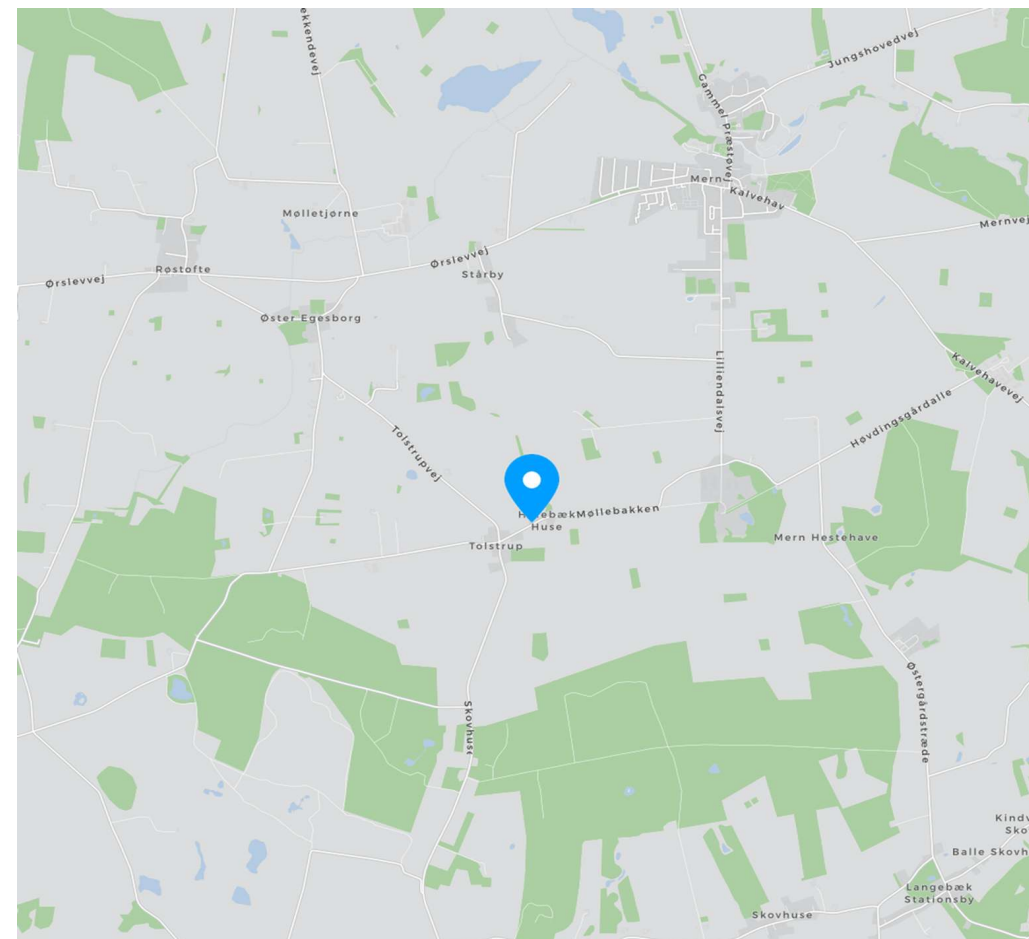
Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



Alle plan (1x1)

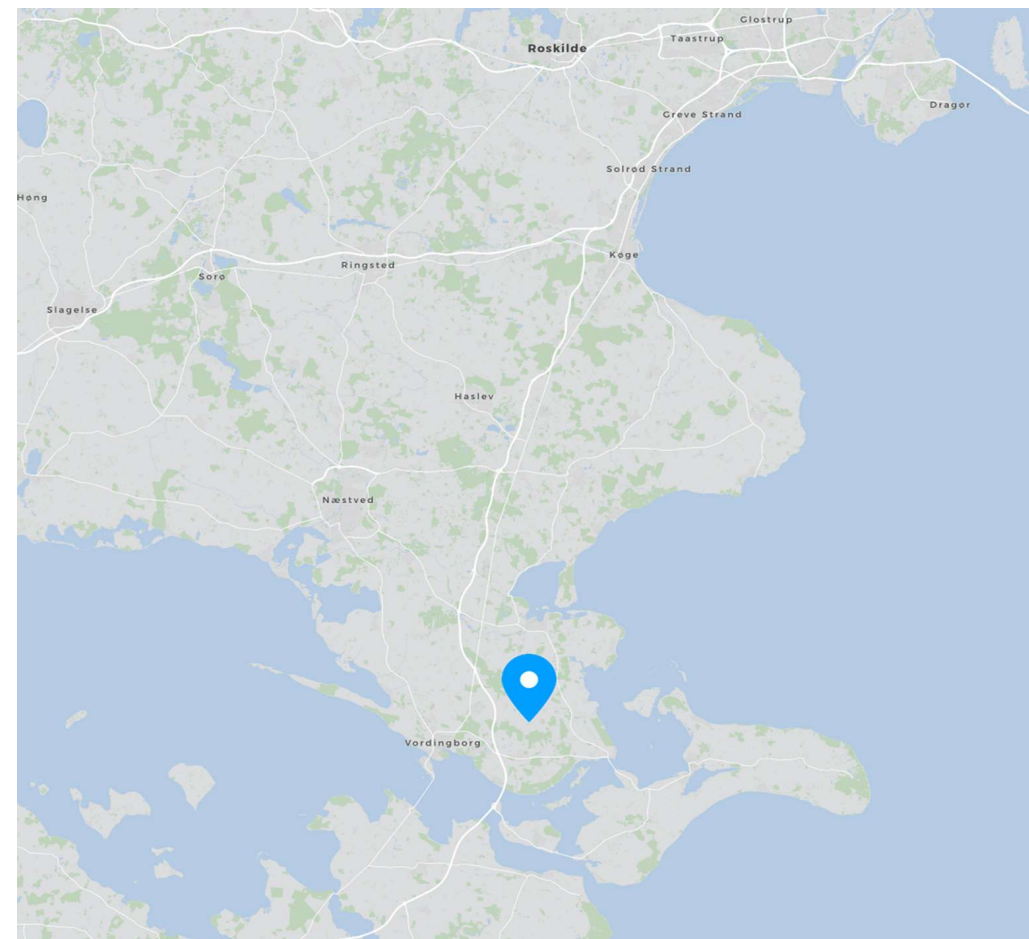
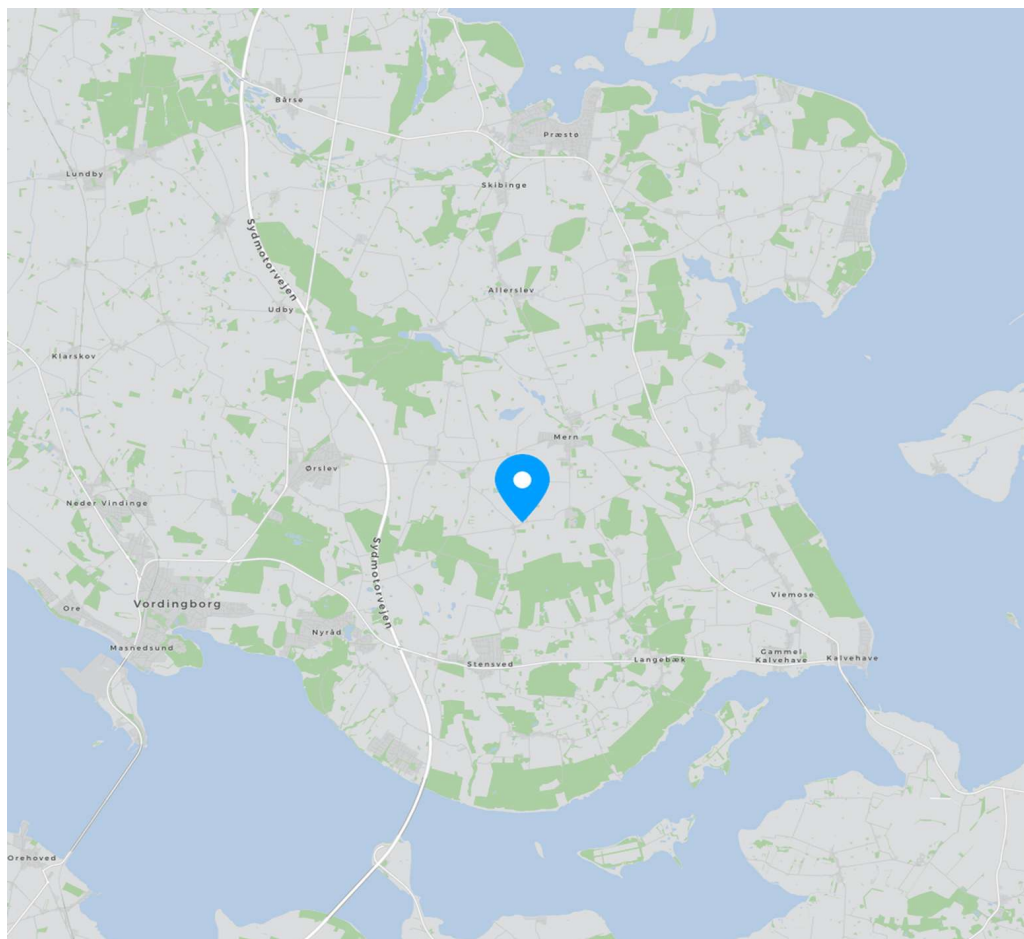




Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026



Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 3c Tolstrup By, Ø. Egesborg
BFE-nr.: 2552031
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1912/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.206.000
Grundværdi: 247.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 737.600
Grundlag for grundskyld: 182.400

Arealer**

Grundareal: 821 m²
Boligareal i alt: 235 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 m²
Udhus: 20 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: 21.04.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 16.02.1983 - Dok om vandforsyning mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (ASKO, 2021, Induktion - Keramisk kogeplade), Emhætte (2021), Køle/fryseskab (SIEMENS), Opvaskemaskine (BOSCH), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

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-/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.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan. Der er ikke planlagt ændringer i kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering i det område ejendommen er beliggende.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Individuel varmforsyning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 4.500 kg

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

KOSTRZEWA mini bio luxury træpillefyr inkl. silo i køkken/alrum (ca. 2016), 2 stk. MITSUBISHI luft-til-luft varmepumper (2024), KNUDSEN OVNEN model Svendsen 3 brændeovn på 1. sal og METRO vandvarmer. Gulvvarme på badeværelse. Jf. ejer udgør forbrug af træpiller typisk 2.000 kg og ved en hård vinter 3.000 kg.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
 Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Skorstensfejer
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 3.762
 kr. 2.462
 kr. 2.937
 kr. 757
 kr. 179
 kr. 9.921

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
 I alt

kr. 1.095.000
 kr. 8.450
 kr. 17.500
 kr. 1.120.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 20.018

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: Møllebakken 5, Tolstrup, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4719
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 10.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 567.000

Gæld udenfor købesummen

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

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 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk