

REAL



Ballevej 15B, 4735 Mern

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	59
Kontantpris	1.150.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.161	Grund m2	651
Byggear/ombygget	1800/1979		

Sagsnr. **610-4496**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. 55991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

REAL

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: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

INDFLYTNINGSKLAR - KØB SOM FLEXBOLIG

Det er i landsbyen Balle, at denne indflytningsklare villa ligger, som er yderst charmerende med sin bindingsværksfacade og stråtakte tag. Huset beriger med en god planløsning og skønne lysindfald, og som en ekstra detalje kan huset købes som flexbolig.

Allerede fra første skridt indenfor fornemmer I, at der her er tale om en nydelig bolig, da den i perioden 2016 til 2019 er renoveret fra inderst til yderst. Her er der blandt andet kommet nyt stråtag og gavle, ligesom der er udskiftet døre og de fleste af vinduerne. Samtidig er huset isoleret overalt, og der er lagt flotte gulve, ligesom badeværelset og køkkenet er istandsat. Derudover er elinstallationerne også opdateret, og der er etableret en terrasse.

Ejendommen fremtræder både inde og ude virkelig charmerende, og de skønne lysindfald skaber en helt særlig atmosfære. Køkkenet og spisestuen er samlet i ét rum, hvilket giver jer perfekte betingelser for at kunne bruge tiden i hinandens selskab. Køkkenet er pænt med sine hvide elementer, der ligeledes giver optimal opbevaringsplads, og dertil venter også de nødvendige hvidevarer. Nær køkkenet er det oplagt at indrette med spisebordet, mens der er rum til sofagruppen i stuen. Fra stuen åbner døren ind til det gode værelse, og sluttelig kommer I til badeværelset med bruseniche.

Udenfor nydes de lune dage på jeres terrasse, hvorfra der er et fint kig til haven med græsplæne, let beplantning og flere hyggelokke. Dertil har I også udhuset/"anneks", hvor der er etableret toilet, bad, vaskerum og "værelse".

Afslutningsvis skal beliggenheden fremhæves, da I her bosætter jer i den lille landsby Balle midtvejs mellem Kalvehave og købstaden Præstø. Her får I masser af natur med skov og kyster såvel som et rigt dyre- og fugleliv. Derudover når I skole, daginstitution og indkøb i en radius af cirka fire kilometer.

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: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



Køkken



Køkken



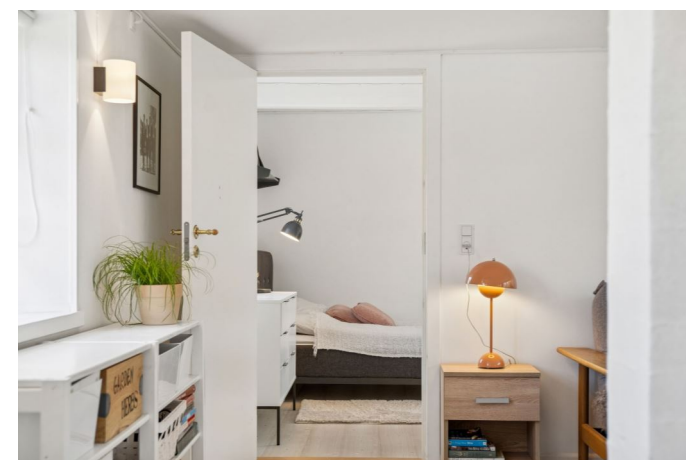
Køkken



Spisestue



Spisestue



Gang

Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Dagligstue



Soveværelse

Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



Ejendommen



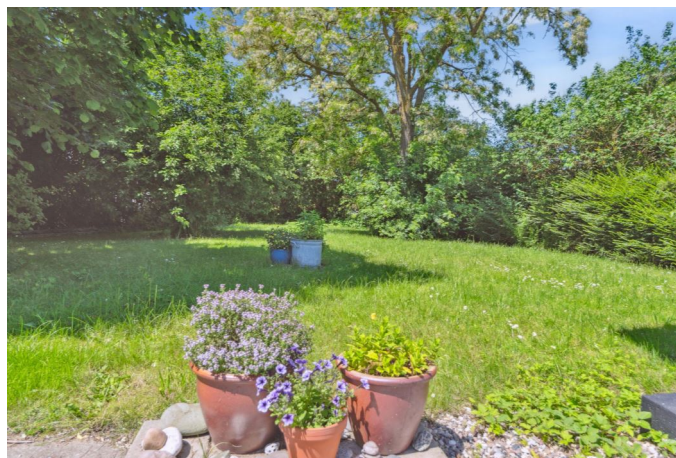
Udendørs



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have

Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



Udhus



Udhus



Udhus



Udhus



By

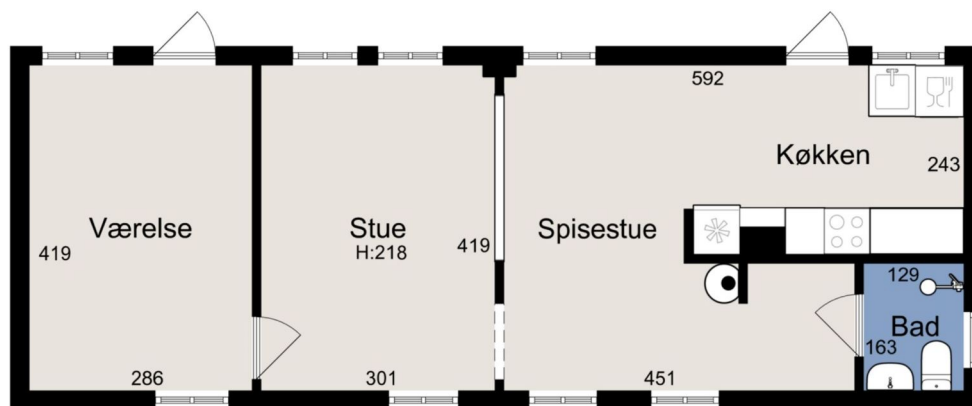


By

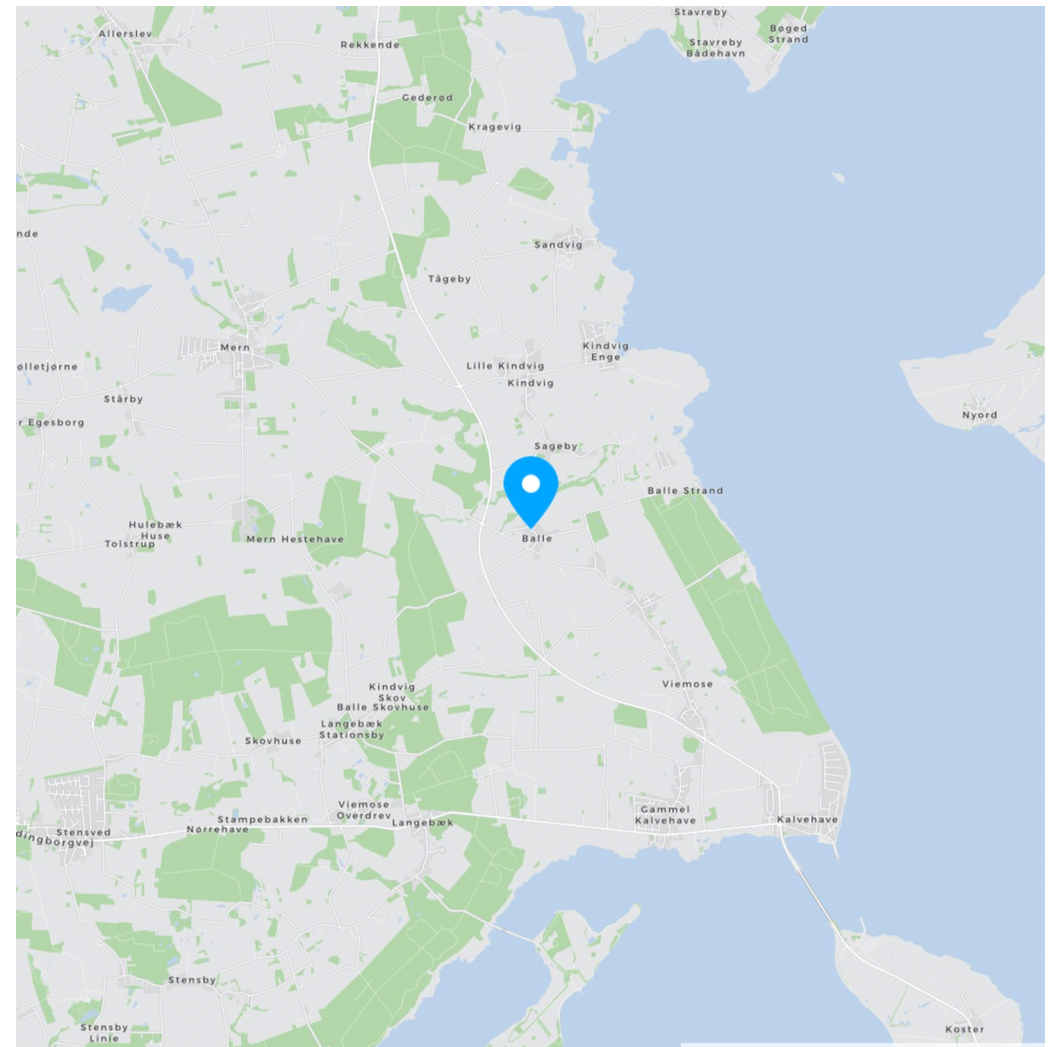
Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



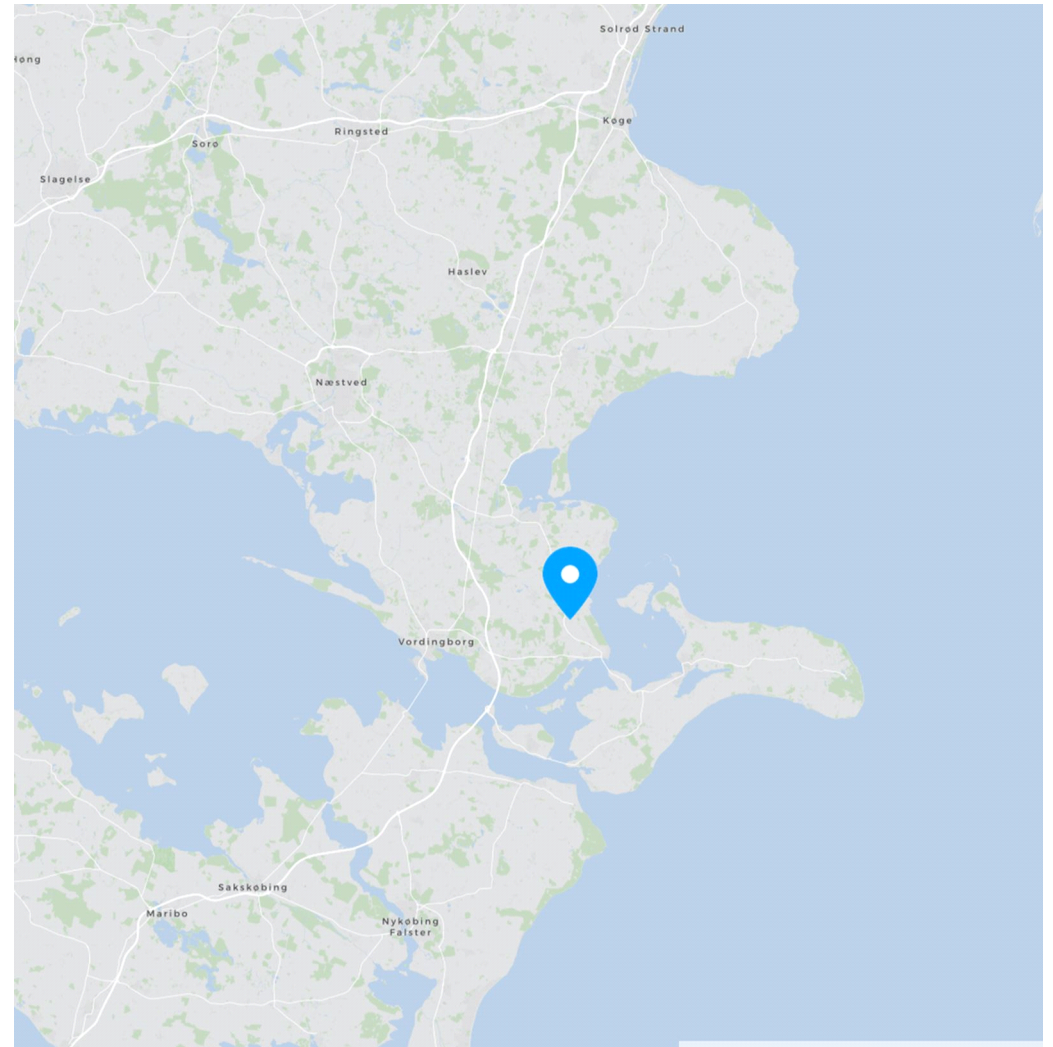
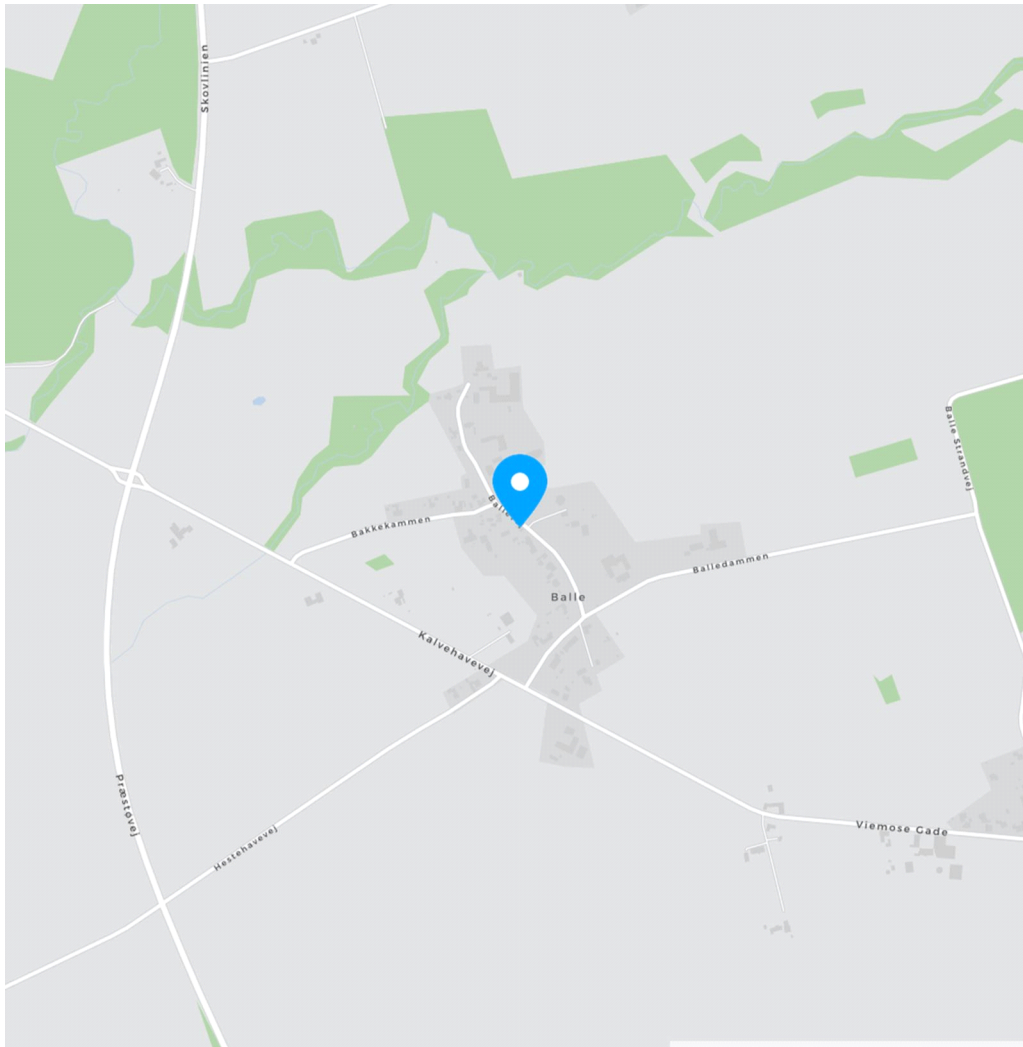
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025



Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 21 Balle By, Kalvehave m.fl.
BFE-nr.: 2543721
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1800/1979

Arealer*

Grundareal: 651 m²
Boligareal i alt: 59 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 31 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 531.000 kr.
Grundværdi: 218.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 424.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 174.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1952 lbnr. 907321-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_H-V_400

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Landsby Balle
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur med keramisk kogeplade, emhætte, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Storstrøms Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Storstrøms Forsikring G/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Træpille brændeovn (2015)
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Træpille brændeovn (2015) + el-varme. Der er ikke gulvvarme på badeværelse.

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 rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapport er der planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende. Planlagt kloaktype er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand). Planlagt ikrafttrædelse 2032.
Udpeget rensklasse til O og SO.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Jf. ejendomsdatarapport er ejendommen beliggende i et område med 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.



Adresse: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 23.09.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.166	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	2.354	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.239
Husforsikring	kr.	4.545	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.489		kr.	1.177.989
Skorstensfejning	kr.	498	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	100	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.		
Tømningsbidrag	kr.	775			
Ejerudgift i alt 1 år		13.927			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.114 md./ 73.367 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.905 md./ 58.865 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: 19.09.2025
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: Ballevej 15B, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4496
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

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

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.